MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Reporte Anual 2021

Carta del

Director General

Nuestro desempeño financiero en 2021 continuó beneficiándose de nuestro enfoque disciplinado en la administración del balance general, dinámicas favorables del mercado y el papel cada vez más importante de México en la cadena de suministro global. Después de dos años de operar en un entorno de grandes retos, estamos orgullosos de nuestros robustos resultados de 2021, ya que reflejan la mejora de las condiciones macroeconómicas, el atractivo de nuestro portafolio industrial y el repunte del gasto de los consumidores que beneficia a nuestro portafolio comercial."

Juan Monroy
Director General

Estimado inversionista de FIBRA Macquarie,

2021 fue un año de recuperación y resiliencia, y a pesar de la volatilidad relacionada con la actual pandemia, fuimos testigos de la fortaleza continua de nuestro portafolio industrial y el dinamismo de nuestro portafolio comercial que está anclado por supermercados. FIBRA Macquarie entregó resultados sólidos durante el año, principalmente gracias a una actividad de arrendamiento récord y a una mejora en las tasas de renta. Mantenemos una buena capitalización con un balance general robusto, con una liquidez de más de 5 mil millones de pesos al cierre del año y sin vencimientos de deuda hasta 2023. Con la disminución del impacto del COVID-19, el incremento en la estabilidad de las relaciones entre México y Estados Unidos, y la creciente demanda de manufactura y logística derivada de las tendencias de reubicación de la producción a territorio mexicano (nearshoring), creemos que FIBRAMQ está bien posicionada para beneficiarse de las dinámicas favorables de largo plazo que impulsan el mercado inmobiliario mexicano.

Uno de los aspectos más sobresalientes de 2021 fue el incremento significativo de las valuaciones de nuestras propiedades de inversión, tal y como se reportó al cierre del año, tanto en nuestro portafolio comercial como en el industrial. Las valuaciones, realizadas por un valuador independiente, mostraron una ganancia de revaluación total y mismas propiedades de 12.4% en nuestro portafolio industrial, un incremento de 10.6% en nuestro portafolio comercial y una valuación total consolidada proporcionalmente por propiedad de $2.3 mil millones de dólares, representando un incremento consolidado proporcionalmente de 12.1% contra 2020. Este incremento significativo en la valuación de las propiedades estabilizadas refleja la alta calidad del portafolio de FIBRAMQ y un robusto entorno operativo.

El año en Retrospectiva

Nuestros resultados de 2021 reflejan la fortaleza de nuestra plataforma y la diligente ejecución de nuestra disciplinada estrategia de uso de capital.

En 2021, tanto nuestro portafolio industrial como el comercial registraron una fuerte demanda hacia el cierre del año. Nuestro portafolio industrial finalizó el año con un nivel récord de actividad de arrendamiento en el cuarto trimestre, ya que rentamos una cantidad de espacios sin precedentes a una gran variedad de clientes de diferentes industrias, incluyendo bienes de consumo, logística y autopartes. Adicionalmente, a lo largo del año, nuestro portafolio comercial mostró el mayor nivel de actividad de nuevos arrendamientos, junto con el menor nivel de salidas, desde el inicio de la pandemia.

Nuestro desempeño financiero en 2021 continuó beneficiándose de nuestro enfoque disciplinado en la administración del balance general, dinámicas favorables del mercado y el papel cada vez más importante de México en la cadena

de suministro global. Después de dos años de operar en un entorno de grandes retos, estamos orgullosos de nuestros robustos resultados de 2021, ya que reflejan la mejora de las condiciones macroeconómicas, el atractivo de nuestro portafolio industrial y el repunte del gasto de los consumidores que beneficia a nuestro portafolio comercial.

Durante el año 2021, entregamos 2.38 pesos por certificado en Fondos por Operación Ajustados (AFFO), superando nuestra guía para el año completo. Conforme fue avanzando el año, vimos una mejora constante trimestre a trimestre registrando resultados cada vez más sólidos desde el inicio de la pandemia.

En el portafolio industrial de FIBRAMQ, la combinación entre nuestros activos industriales de alta calidad y una plataforma de administración de propiedades de vanguardia, impulsó una fuerte actividad de arrendamientos. Las tasas de renta promedio incrementaron 2.5% a un nuevo máximo y la ocupación se elevó a 96.0% desde 94.3%, manteniendo una tasa de retención saludable de 82.8%. En nuestro portafolio comercial, trimestre a trimestre hemos incrementado la actividad de arrendamiento conforme el impacto de la pandemia ha ido decreciendo. Las tasas de renta mismas tiendas incrementaron 2.8% respecto a las del año anterior, mientras que la ocupación descendió de 91.4% a 90.1%, reflejando los estragos de la pandemia. La cobranza y las concesiones en rentas mejoraron significativamente y, en el cuarto trimestre, el tráfico en nuestros centros comerciales aumentó 35% con respecto al periodo anterior, aunque fue todavía menor en aproximadamente 25% que los niveles prepandemia.

Con la estabilidad de nuestro portafolio industrial y el continuo dinamismo comercial, nos sentimos satisfechos de haber entregado una distribución por certificado estable de Ps.1.90 durante el año 2021, y de haber anunciado un incremento de 5.3% para 2022 a Ps. 2.00 por certificado.

Oportunidades de crecimiento futuro

Continuamos con nuestra búsqueda selectiva de nuevas oportunidades de crecimiento utilizando un enfoque prudente en el uso del capital, a medida que la economía continúa retornando hacia la normalidad. FIBRAMQ se enorgullece de la sólida trayectoria que tenemos en el desarrollo de nuevos proyectos, y contamos con un atractivo portafolio de nuevos proyectos el cual incluye los proyectos de desarrollo industrial en proceso en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y en Monterrey.

Con aproximadamente el 80% de nuestra presencia industrial en los mercados del norte, nuestro portafolio industrial está bien posicionado para captar la creciente demanda de manufactura y logística, proporcionada por las tendencias de nearshoring y el crecimiento del comercio electrónico. Seguimos enfocados en complementar y hacer crecer nuestro portafolio invirtiendo en activos de clase “A” con un historial de buenos rendimientos y una perspectiva económica positiva.

Durante el año, continuaron las obras en nuestros dos proyectos en desarrollo que van acorde con este objetivo estratégico. Estos incluyen un proyecto de desarrollo industrial de 183 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León, y un proyecto de desarrollo industrial de 700 mil pies cuadrados en el mercado de la ZMVM. Ambos proyectos tienen una serie de beneficios atractivos, incluyendo la suma de propiedades sustentables clase “A” a nuestro portafolio, aumentando nuestra diversificación y escala, y proporcionando atractivos rendimientos. Esperamos que estas inversiones contribuyan al crecimiento del NOI de 2023 en adelante. Más allá de estos proyectos, continuaremos buscando oportunidades para añadir terrenos y añadir nuevos desarrollos en nuestros principales mercados objetivo.

Hacia adelante

Esperamos volver a la normalidad conforme la pandemia vaya cediendo. FIBRAMQ ha logrado navegar con éxito la pandemia gracias a nuestras sólidas relaciones con los clientes y a que nos hemos centrado en nuestras competencias de administración proactiva de activos y uso disciplinado del capital.

Nuestro portafolio industrial continúa impulsando nuestro crecimiento al beneficiarse de las tendencias de nearshoring para manufactura y logística, y de los arrendamientos predominantemente denominados en dólares. Nuestros cuatro mercados principales representan aproximadamente la mitad de nuestra ABA y muestran un ambiente

favorable de oferta y demanda. Observamos una absorción positiva continua, una limitada disponibilidad de espacio y una demanda incesante. También estamos empezando a ver un cierto alivio en nuestro portafolio comercial, con tasas de ocupación crecientes, incrementos en los niveles de renta y una disminución en las concesiones de rentas.

La solidez de nuestro balance general sigue siendo un elemento diferenciador positivo para FIBRA Macquarie. Nuestro múltiplo de deuda neta a EBITDA fue de 5 veces con un índice de cobertura del servicio de deuda saludable y un margen de maniobra cómodo en los límites de nuestras métricas de deuda. Evaluaremos oportunidades para mejorar aún más nuestro balance en 2022 y estaremos comunicando actualizaciones.

Como mencioné anteriormente, nos complace ver el impacto positivo que la valuación independiente ha tenido en el nivel del VNA de FIBRA Macquarie llevándolo a un nivel récord de 41 pesos por certificado, y una reducción en el índice de apalancamiento neto de FIBRAMQ a 35.0%, proporcionando una mayor flexibilidad al balance general.

De cara a 2022, proyectamos distribuciones anuales récord, enfocándonos en maximizar la rentabilidad por certificado para nuestros inversionistas. Nuestra razón de pago de AFFO y nivel de apalancamiento prudentes garantizan que nuestro modelo de negocio permanezca resiliente y con capacidad para apoyar atractivas oportunidades de crecimiento.

Enfoque en la sustentabilidad

FIBRAMQ mantiene su compromiso con la sustentabilidad, incluyendo la protección del medio ambiente, priorizando el gobierno corporativo, el desarrollo de sus empleados y el servicio a sus clientes y a la comunidad. Estamos orgullosos de haber sido reconocidos por nuestro continuo enfoque en la construcción y el arrendamiento sustentables, nuestro compromiso con nuestros socios y la transparencia, así como nuestro compromiso de mejora continua. Durante el año, conservamos nuestra calificación de tres estrellas por parte de GRESB, una de las principales referencias ASG para las inversiones inmobiliarias a nivel mundial, tanto en el Índice GRESB de Inversiones Permanentes como en el Índice GRESB de Desarrollo. Esta calificación sitúa a FIBRAMQ por encima de su grupo de referencia y del promedio general de GRESB.

Otro aspecto destacado de ASG que me enorgullece compartir es que FIBRAMQ fue reconocida como “EDGE Champion”. Los EDGE Champions son organizaciones que colaboran con la Corporación Financiera Internacional (IFC) para acelerar la adopción de opciones de construcción sustentable a través de la promoción de programas de certificación voluntarios para edificios sustentables basados en el programa, los estándares y el sistema de certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies, por sus siglas en inglés, Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias). Durante 2021, logramos las certificaciones EDGE en seis propiedades industriales que abarcan 1.7 millones de pies cuadrados de ABA en los mercados de Monterrey, Ciudad Juárez, Hermosillo y Reynosa, y que en total representan aproximadamente 5.5% del ABA de nuestro portafolio industrial. La sustentabilidad es un principio importante de la estrategia ASG de FIBRAMQ, y con el tiempo esperamos aumentar el nivel de certificaciones de edificios sustentables en todo nuestro portafolio.

Resumen

Por último, quiero agradecer a todo el equipo de FIBRA Macquarie por su increíble trabajo, dedicación y compromiso. Anticipamos un crecimiento constante en nuestro portafolio actual, potenciado por nuevos desarrollos selectivos. Con un ambiente macroeconómico favorable y una esperanzadora vuelta a la normalidad, confiamos en la solidez de nuestro portafolio, nuestra estrategia y en las dinámicas constructivas de nuestros mercados clave para entregar resultados operativos sólidos y crear valor para nuestros tenedores de certificados.

MACQUARIE

CIBanco

MACQUARIE ASSET MANAGEMENT MÉXICO, S.A. DE C.V.

FIDEICOMITENTE

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

FIDUCIARIO

"FIBRAMQ 12"

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Clave de Pizarra: FIBRAMQ 12

Tipo de Instrumento: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs")

Fiduciario Emisor: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Dirección del Fiduciario Emisor: Av. Paseo de las Palmas No. 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México, México.

Fideicomitente: Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

Dirección del Fideicomitente: Av. Pedregal No. 24, piso 21, Col. Molino del Rey, C.P. 11040, Ciudad de México, México.

Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en circulación: 761,288,719 (setecientos sesenta y un millones doscientos ochenta y ocho mil setecientos diecinueve) a la fecha de este Reporte Anual.

Especificación de las características de los CBFIs en circulación: Nuestros CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin valor nominal, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Número de CBFIs en tesorería: 97,798,698 (noventa y siete millones setecientos noventa y ocho mil seiscientos noventa y ocho).

Plazo y fecha de vencimiento: Los CBFIs emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de FIBRA Macquarie México (el "Fideicomiso") no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Fideicomiso: Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, junto con cualesquiera modificaciones al mismo.

Fideicomisarios: Aquellos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento, representados en su conjunto para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común (los "Tenedores").

Administrador: Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos:

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio estaba conformado por 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, con un área bruta arrendable ("ABA") aproximada de 3.2 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.4% de nuestra ABA industrial y sin que alguna propiedad comercial represente más del 18.8% del ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2021, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 96.0% en términos de ABA, a 278 arrendatarios, en tanto que el 90.1% en términos de ABA de nuestras propiedades comerciales, se encontraban arrendadas a 654 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas. Ningún arrendatario industrial representa más del 3.7% de nuestra Renta Base Anualizada de inmuebles industriales y ningún arrendatario comercial representa más de 18.2% de nuestra Renta Base Anualizada para inmuebles comerciales.

Distribuciones: El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores (cada una, una "Distribución") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces requerirá la previa aprobación del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores (b) para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, y para que realice dicha Distribución a los Tenedores y (c) el pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución.

Frecuencia y forma de las Distribuciones: La Política de Distribución actual es autorizar y pagar Distribuciones en forma trimestral, esto puede cambiar en el futuro. El pago de las Distribuciones está sujeto en todo momento a la aprobación del consejo de administración del Administrador, al desempeño estable de las propiedades del portafolio y a las condiciones de mercado. El pago de las Distribuciones se realizará en forma proporcional entre los Tenedores sobre la base de los CBFIs propiedad de cada uno de ellos a partir de la fecha de registro para la Distribución correspondiente.

Fuente de las Distribuciones: Las Distribuciones y pagos derivados de los CBFIs serán exclusivamente contra el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también será utilizado para pagar las comisiones, costos, gastos, obligaciones y cualquier otro pago del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

No existe obligación de pagar principal o intereses a los Tenedores: En términos de la regulación de las FIBRAs, las FIBRAs deben distribuir anualmente una cantidad equivalente de por lo menos el 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs emitidos por dicha FIBRA.

Nivel de endeudamiento: 32.3% (calculado conforme a la regulación aplicable a las Fibras) al 31 de diciembre de 2021.

Índice de cobertura de servicio de deuda: 5.3x (calculado conforme a la regulación aplicable a las Fibras) al 31 de diciembre de 2021.

Periodicidad y forma de amortización de los CBFIs: Los CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago: Todas las Distribuciones en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 9, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compraventa de estos instrumentos es el previsto por los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, que ha sido confirmado por las autoridades fiscales mexicanas a través de un oficio del SAT.

Inscripción en el Registro Nacional de Valores: Los CBFIs se encuentran inscritos con el No. 3239-1.81-2020-020 en el Registro Nacional de Valores, mantenido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Avisos Importantes:

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

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

Este Reporte Anual no es una oferta o invitación de suscripción o compra o una recomendación de valores. No toma en cuenta los objetivos de inversión, situación financiera y necesidades particulares de cada inversionista o posible inversionista. Antes de hacer una inversión en el Fideicomiso, un inversionista o posible inversionista debe considerar si dicha inversión es adecuada a sus necesidades particulares de inversión, objetivos y circunstancias financieras y consulte a un asesor de inversiones, si es necesario.

La información, incluyendo información financiera pronosticada en el presente Reporte Anual no debe ser considerada como una recomendación en relación con la tenencia, compra o venta de CBFIs, valores u otros instrumentos en el Fideicomiso. El debido cuidado y atención han sido utilizados en la preparación de información de los pronósticos. Sin embargo, los resultados actuales pueden variar de los pronósticos y cualquier variación puede ser materialmente positiva o negativa. Pronósticos por su propia naturaleza están sujetos a incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control del Fideicomiso. El desempeño pasado no es un indicador fiable del desempeño futuro.

El presente Reporte Anual contiene declaraciones respecto al futuro. Ejemplos de dichas declaraciones respecto al futuro incluyen, pero no se limitan a, (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y situación financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas; y (iii) declaraciones en cuanto a presunciones subyacentes en que se basan dichas declaraciones. Palabras tales como "pretende", "apunta", "cree", "potencial", "prevé", "considera", "estima", "espera", "pronostica", "planea", "predice", "busca", "podría", "debería", "posible", "hará" y otros vocablos similares se utilizan para identificar declaraciones respecto al futuro, sin embargo, no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y hay riesgo de que no se cumplan las predicciones, los pronósticos, las proyecciones y las demás declaraciones respecto al futuro. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes

que pueden ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- las condiciones sociales, económicas y políticas globales, en México y en los estados y municipios en donde se encuentran localizadas nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para implementar exitosamente nuestras estrategias de negocio y de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para cobrar rentas a nuestros arrendatarios;
- desarrollos que tienen un impacto en el tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales;
- pasivos contingentes que resulten de las propiedades adquiridas;
- nuestra capacidad para emprender exitosamente adquisiciones estratégicas de nuevas propiedades;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos o para obtenerlo en términos favorables;
- nuestra capacidad para expandirnos exitosamente a nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para vender cualquiera de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para recomprar CBFIs;
- inflación, tasas de interés y fluctuaciones en el valor del Peso y del Dólar;
- desastres naturales u otras condiciones tales como condiciones peligrosas para el medio ambiente, que afecten nuestras propiedades;
- Pandemias como la de COVID-19, u otras catástrofes biológicas, que afecten el funcionamiento de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para generar flujos de efectivos suficientes para satisfacer cualquier obligación de servicio de deuda futura, realizar inversiones de capital, así como cualquier otro rubro relacionado con nuestras propiedades, y para realizar Distribuciones;
- los términos de leyes y disposiciones gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAs, estándares de contabilidad aplicables, tasas fiscales sobre bienes inmuebles y Leyes Ambientales, inmobiliarias y de zonificación;
- las tensiones económicas entre gobiernos y los cambios en el comercio internacional y las políticas de inversión, incluyendo tarifas nuevas o más altas sobre productos importados de México hacia Estados Unidos, nuevas barreras de entrada al comercio o requerimientos de adquisición preferentes al producto nacional, o cambios a o retiros de los tratados de libre comercio;
- nuestra capacidad, en la medida aplicable, para dedicarnos a expansiones de propiedad existentes o al desarrollo de nuevas propiedades, y para administrar potenciales retrasos y sobre costos de construcción;
- nuestra capacidad para administrar nuestras propiedades ya sea directamente a través del Administrador de Propiedad Interno o a través de administradores de propiedades externos;
- nuestra dependencia de la capacidad de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento;
- nuestra capacidad para administrar exitosamente ciertas de nuestras propiedades adquiridas en co-inversión;
- conflictos de interés reales y potenciales con nuestro Administrador, Macquarie Asset Management y Macquarie Group;

- nuestra capacidad para calificar como FIBRA y para que nuestros Fideicomisos de Inversión califiquen como Fideicomisos de Inversión de ingresos pasivos para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR");
- nuestra capacidad y la capacidad de nuestro Administrador para operar y administrar una FIBRA que cotiza en bolsa; y
- otros factores descritos en la sección "Factores de Riesgo".

Dados los riesgos, las incertidumbres y presunciones descritas en el presente Reporte Anual, es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Estas declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este Reporte Anual y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o revisarlas, ya sea como resultado de la obtención de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

A pesar de que creemos que los planes, intenciones, expectativas y estimados reflejados en, o sugeridos por, dichas declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones, expectativas o estimados serán alcanzados. Además, los potenciales inversionistas no deben interpretar declaraciones en relación con tendencias o actividades pasadas como garantías de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones escritas, orales y electrónicas respecto al futuro, atribuibles a nosotros o a personas que actúan en representación nuestra, están expresamente calificadas en su totalidad por esta declaración precautoria.

Tabla de contenido

1. Información general 10
   a) Términos y Definiciones 10
   b) Resumen Ejecutivo 26
   c) Factores de Riesgo 61
   d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso 93
   e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV 93
   f) Destino de los Recursos 93
   g) Documentos de Carácter Público 94

2. El Fideicomiso 95
   a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso 95
   b) Descripción del Negocio 95
   c) Patrimonio del Fideicomiso 103
   d) Contratos y Acuerdos Relevantes 111
   e) Administradores 127
   f) Comisiones, Costos y Gastos del Administrador 130
   g) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés 130
   h) Auditores externos 133
   i) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFI 134
   j) Mercado de Capitales 134

3. El Administrador 138
   a) Historia y desarrollo del Administrador 138
   b) Descripción del Negocio 141
   c) Administradores y Accionistas 141

4. Información financiera 147
   a) Información Financiera Seleccionada 147
   b) Informe de Créditos Relevantes 152
   c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera 154
   d) Estimaciones Contables Fundamentales, Fundamentos y Reservas 163
   e) Otra Información Financiera que no se Ajustan a las NIF 171

5. Información financiera de la administración interna 178

6. Personas responsables 179

7. Anexos 180

1. Información general

a) Términos y Definiciones

Términos	Definiciones
"ABA"	Significa área bruta arrendable.
"Administrador de Propiedad Interno"	Significa "MPA" por sus siglas en inglés (Macquarie Property Administration), el administrador de propiedad interno respecto a nuestras propiedades industriales.
"Activos Inmobiliarios"	Significa colectivamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.
"Administrador"	Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (antes Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), en su carácter de administrador de nuestro Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
"Afiliada"	Significa, con respecto a cualquier Persona en particular, la Persona que controle directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo Control común de dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán "Afiliadas" del Administrador.
"Aportación Inicial"	Significa la cantidad de $50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100) aportada al Fideicomiso por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Asamblea de Tenedores"	Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"	Significará una asamblea extraordinaria de Tenedores.
"Asamblea Ordinaria de Tenedores"	Significará una asamblea ordinaria de Tenedores.
"Auditor Externo"	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.
"Autoridad Gubernamental"	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

Términos	Definiciones
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Bono de Fundador Neto"	Significa el Bono de Fundador pagadero al Administrador y a sus afiliadas neto de impuestos, según sea determinado por el Administrador de buena fe.
"Bono de Fundador"	Significa un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del Portafolio Inicial más cualesquier otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con dicho Portafolio Inicial, pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas.
"Capitalización de Mercado del Fideicomiso"	Significa: Si la Fecha de Cálculo es la Fecha de Liquidación Inicial, un monto equivalente al precio de emisión agregado de la totalidad de los CBFIs en circulación al cierre de negociación en la BMV en la Fecha de Liquidación Inicial (incluyendo cualesquier CBFIs emitidos y efectivamente colocados en cualquier momento como resultado del ejercicio de la opción de sobreasignación relacionada con la Emisión Inicial). Si la Fecha de Cálculo no es la Fecha de Liquidación Inicial, el monto se calculará de la siguiente manera: *A x B, donde:* A = significa el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 (sesenta) Días de Negociación hasta e incluyendo la Fecha de Cálculo; y B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en la Fecha de Cálculo respectiva.
"Carr"	Significa Grupo Inmobiliario Carr, S.A. de C.V. y sus filiales.
"CBFIs Adicionales"	Significa los CBFIs emitidos a través de Emisiones Adicionales.
"CBFIs" o "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios"	Significa, indistintamente, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, emitidos por la Emisora de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"CBRE"	Significa CBRE, S.A. de C.V.
"CIBanco"	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso.
"CETES"	Significa Certificados de la Tesorería de la Federación.
"Circular Única de Emisoras"	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Comisión de Administración Base"	Respecto de cada Periodo Semestral, significa un monto calculado para dicho Periodo Semestral equivalente a 1.00% (uno por ciento) anual de la Capitalización de Mercado del Fideicomiso en la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base por dicho Periodo Semestral; en el entendido, que la Comisión de Administración Base en ningún caso será inferior a cero.

Términos	Definiciones
"Comisión de Administración Base Neta"	Significa la Comisión de Administración Base efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
"Comisión por Desempeño"	Significa, en relación con cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, un monto calculado para dicho Periodo de Comisión por Desempeño de conformidad con lo siguiente, en cada caso, en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño para el Periodo de Comisión por Desempeño correspondiente: (A + B – C) x 10% – D, donde: A = la Capitalización de Mercado del Fideicomiso; B = el monto agregado de todas las Distribuciones, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% (cinco por ciento) anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de su fecha de pago respectiva; C = el precio de emisión agregado de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma de 5% (cinco por ciento) anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de la fecha de su respectiva emisión o de su respectiva recompra (según resulte aplicable); y D = el monto agregado de las Comisiones por Desempeño pagadas al Administrador con respecto a Periodos de Comisión por Desempeño anteriores; en el entendido, que la Comisión por Desempeño en ningún caso será inferior a cero.
"Comisión por Desempeño Neta"	Significa la Comisión por Desempeño efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
"Comisiones de Administración"	Significa la Comisión de Administración Base y la Comisión de Desempeño.
"Comité de Auditoría"	Significa el comité de auditoría del Fideicomiso.
"Comité de Endeudamiento"	Significa el comité de endeudamiento del Fideicomiso.
"Comité de Ética y Gobierno Corporativo"	Significa el comité de ética y gobierno corporativo del Fideicomiso.
"Comité FIBRA"	Significa el comité interno del Administrador encargado de todos los asuntos y aprobaciones relacionados con el funcionamiento, gestión y administración de FIBRA Macquarie.
"Comité Técnico"	Significa el comité técnico del Fideicomiso.
"Conducta Inhabilitadora"	Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, el Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en tal carácter), (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o (ii) el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, del Comité de

Términos	Definiciones
	Ética y Gobierno Corporativo, del Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.
"Conducta de Remoción"	Significa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
"Contrato de Administración"	Significa el contrato de administración, de fecha 11 de diciembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (ahora Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.) y el Fiduciario en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.
"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), sostenido entre Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (antes Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (antes Deutsche Bank como fiduciario sustituido), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (antes Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), como administrador.
"Control" y "Controlado"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Convenio de Sustitución Fiduciaria"	Significa el convenio de sustitución fiduciaria de fecha 31 de octubre de 2017, celebrado entre Deutsche Bank, como fiduciario sustituido, y CIBanco, como fiduciario sustituto, con el reconocimiento y consentimiento de MMREM (ahora llamada MAM México), como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso.
"CPA"	Significa, por sus siglas en inglés, Corporate Properties of the Americas y sus afiliadas.
"Créditos de IVA"	Significa los contratos de crédito garantizados de IVA del Fideicomiso con Macquarie Bank Limited.
"CUAE"	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
"Cuenta de Distribución"	Significa la cuenta de distribución segregada establecida y mantenida por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administración.
"Daños"	Significa toda Reclamación acumulada o en que haya incurrido cualquier Persona Cubierta o en la cual se involucre cualquier Persona Cubierta, como una parte o de alguna otra forma, o con la cual se vea amenazada cualquier Persona Cubierta, en relación con o que surja de la inversión u otras actividades del Fideicomiso, actividades llevadas a cabo con respecto al Fideicomiso, o de alguna otra forma relacionadas o que surjan del Contrato de Fideicomiso o los convenios o contratos que resulten del mismo, incluyendo montos pagados conforme a sentencias, en compromiso o como multas o penalizaciones, y honorarios y gastos de abogados en que se haya incurrido con respecto a la preparación, defensa o resolución de todo Procedimiento tanto de carácter civil como penal.

Términos	Definiciones
“DCT”	Significa DCT Industrial Trust Inc. y sus afiliadas.
“Deutsche Bank”	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso.
“Día de Negociación”	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para negociación.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o un día en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Distribuciones”	Significa, indistintamente, cualquier distribución que realice el Fiduciario a los Tenedores de nuestros CBFIs.
“Documentos de la Operación”	Significa, colectivamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
“EBITDA”	Significa, con respecto a nosotros o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, una cantidad igual a las ganancias previstas antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
“Ejercicio Fiscal”	Significa cada ejercicio en el periodo transcurrido desde el 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando se prevea otra fecha según la legislación aplicable.
“Emisión”	Significa una emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
“Emisión Adicional”	Significará cualquier Emisión adicional a la Emisión Inicial, ya sea pública o privada, dentro o fuera de México, de acuerdo con los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis 1, 68 y otros artículos aplicables de la LMV.
“Emisión Inicial”	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Global.
“Emisnet”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
“Emisora”, “Emisor” o “Fiduciario”	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Endeudamiento”	Significará créditos, préstamos, financiamiento y deuda bursátil. El término Endeudamiento no incluirá montos disponibles para ser dispuestas o desembolsadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas.
“Entidad Macquarie”	Significa Macquarie Group Limited o cualquiera de sus Afiliadas.
“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“EU$”, “Dólar”, “Dls.” y “Dólares”	Significa, indistintamente, la moneda de curso legal en Estados Unidos.
“FCM”	Significa Fondo Comercial Mexicano.

Términos	Definiciones
"Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño"	Significa el último día de cada Periodo de Comisión por Desempeño.
"Fecha de Cálculo de la Comisión por Administración Base"	Con respecto de un Periodo Semestral, el primer día de dicho Periodo Semestral.
"Fecha de Cálculo"	Significa una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base o una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración por Desempeño, según corresponda.
"Fecha de Liquidación Inicial"	Significa el 19 de diciembre de 2012, la fecha en la que el Fiduciario recibió los Recursos de la Emisión Inicial.
"Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño"	Significa el segundo aniversario de la Fecha de Liquidación Inicial y cada segundo aniversario siguiente, y si la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato o del Fideicomiso, o la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
"Fecha de Terminación de Periodo Semestral"	Significa cada 31 de marzo, 30 de septiembre y la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato de Fideicomiso o del Fideicomiso o la fecha de renuncia o remoción del Administrador o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México.
"FIBRA Macquarie" o el "Fideicomiso"	Significa FIBRA Macquarie México.
"Fideicomisarios"	Significa aquellos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs, representados en su conjunto para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
"Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM"	Significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión de MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Retail Trust II bajo el Crédito CPA-GECREM.
"Fideicomiso de Inversión"	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México para adquirir Activos Inmobiliarios, en donde el Fideicomiso mantenga una Inversión; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como un fideicomiso de ingresos pasivos para los objetos de la LISR.
"Fideicomitente"	Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso.
"Frisa"	Significa Grupo Frisa.
"Gastos de Emisión"	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del

Términos	Definiciones
	Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de las comisiones de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, y (i) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
"Gastos de Inversión"	Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier certificados fiduciarios u otros valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.
"Gastos del Administrador"	Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.
"Gastos del Fideicomiso"	Significa los costos, gastos y obligaciones incurridas por lo que deriven de la operación y actividad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) la Comisión Base de Administración, la Comisión por Desempeño y el Bono de Fundador; (b) los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y enajenación de los

Términos	Definiciones
	mismos (incluyendo cualquier comisión por reserva, cancelación, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no rembolsados, compromisos u otras comisiones), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean rembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona; (c) primas de seguros para proteger al Fideicomiso y a cualesquier Personas Cubiertas de responsabilidades de terceros en relación con las Inversiones y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización a terceros (lo cual incluye a intermediarios colocadores); (d) servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, inscripción, y de cotización, gastos de auditoría y contables (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso, devoluciones de impuestos y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos; (e) gastos bancarios y de consultoría; (f) gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales; (g) cualesquier Gastos de Inversión, incluyendo sin limitación, gastos relacionados con el establecimiento de cualesquier Fideicomisos de Inversión a través de o en los cuales se puedan realizar Inversiones; (h) gastos y honorarios del Fiduciario, del consejo de administración del Administrador, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, el Comité de Ética y Gobierno Corporativo, el Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualesquier pagos de honorarios y otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener la inscripción de los CBFIs en el RNV, y el listado en la BMV, y depositados en Indeval (incluyendo comisiones por mantenimiento); (i) impuestos y otros cargos gubernamentales (tal como IVA no recuperable), cuotas y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) Daños; (k) costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores, a la CNBV, a la BMV (y a cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual; (l) gastos de cobertura y comisiones y gastos de intermediación; (m) la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.3; y (n) costos de la disolución y liquidación de cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de honorarios derivado de dicha liquidación.
"GECREM"	Significa GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. operando comercialmente como GE Capital Real Estate México.
"IFRS"	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Inflación"	Significa la inflación de precios en México a una fecha determinada referenciada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y publicado de vez en cuando por el Banco de México (o su sucesor).
"Ingreso de Propiedades Neto"	Significa el ingreso de propiedades neto de conformidad con las NIIFs.
"INPC"	Significa Índice Nacional de Precios al Consumidor.
"Inversión"	Significará toda inversión realizada por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios, u otros títulos de crédito o valores emitidos por ese Fideicomiso de Inversión; en el entendido que el Fideicomiso en todo momento deberá estar en cumplimiento con el Artículo 7, fracción VII, sub inciso (a), numeral 1.1.1 de la Circular Única.

Términos	Definiciones
"Inversiones Permitidas"	Significará valores emitidos por el gobierno Federal de México e inscritos en el RNV; en el entendido que dichos valores tendrán una vigencia no superior a 1 (un) año.
"ISAI"	Significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, no obstante, la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.
"IVA"	Significa el impuesto al valor agregado.
"Kimco"	Significa Kimco Realty Corporation y sus afiliadas.
"KPMG"	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
"Ley Ambiental" o "Leyes Ambientales"	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
"Ley de Valores"	Significará la Ley de Valores de los EE.UU. de 1993, según sea reformada de tiempo en tiempo.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según sea reformada de tiempo en tiempo.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según sea reformada de tiempo en tiempo.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según sea reformada de tiempo en tiempo.
"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según sea reformada de tiempo en tiempo.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores, según sea reformada de tiempo en tiempo.
"Macquarie" o "Macquarie Group"	Significa Macquarie Group Limited y sus Afiliadas.
"MetLife"	Significa Metropolitan Life Insurance Company.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"	Significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como una Persona Independiente y que sea designada como miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.
"Macquarie Asset Management"	Significa la división Macquarie Asset Management de Macquarie y cualquier división que le suceda (bajo cualquier nombre).
"MAM México"	Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.
"MMREIT Industrial Trust I"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00923 de fecha 25 de septiembre de 2012 denominado como "F/00923 MMREIT Industrial Trust I".
"MMREIT Industrial Trust II"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00921 de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como "F/00921 MMREIT Industrial Trust II".

Términos	Definiciones
"MMREIT Industrial Trust III"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00922, de fecha 20 de septiembre de 2012, al que se le denomina como "F/00922 MMREIT Retail Trust III".
"MMREIT Industrial Trust IV"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/01025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina "MMREIT Industrial Trust IV".
"MMREIT Industrial Trust VI"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/03492 de fecha 2 de septiembre de 2020, al que se le denomina "MMREIT Industrial trust VI".
"MMREIT Property Administration" o "MPA"	Significa MMREIT Property Administration, A.C.
"MMREIT Retail Trust I"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1005, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust I".
"MMREIT Retail Trust II"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1006, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust II".
"MMREIT Retail Trust III"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1004, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust III".
"MMREIT Retail Trust IV"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1020, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust IV".
"MMREIT Retail Trust V"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1023, de fecha 22 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust V".
"MMREIT Retail Trust VI"	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina "F/1025 MMREIT Retail Trust VI".
"MMREM"	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
"Nexxus"	Significa las afiliadas de Grupo Industrial Nexxus, S.A. de C.V.
"Nivel de Endeudamiento"	Significará la política que establece que el Fideicomiso deberá abstenerse, en todo momento, de incurrir o asumir Endeudamiento alguno con recurso con respecto al Patrimonio de nuestro Fideicomiso, si como resultado de ello, el nivel de endeudamiento del Fideicomiso (según sea calculada de conformidad con el Anexo AA del Reglamento de la CNBV y divulgado de acuerdo con el Artículo 35 del Reglamento de la CNBV), fuere superior que el nivel mínimo permitido de 50% (cincuenta por ciento) del valor en libros de los activos del Fideicomiso, calculado al final del último trimestre reportado.
"NOI"	Significa ingreso operativo neto.
"Oferta Global"	Significará la oferta global por parte del Fideicomiso de 511,856,000 CBFIs, que consta de la Oferta Internacional y de la Oferta Mexicana.
"Oferta Internacional"	Significa la oferta internacional de 347,331,103 CBFIs en los Estados Unidos para compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144ª de la Ley de Valores, en operaciones exentas de registro de conformidad con la misma, así como fuera de México

Términos	Definiciones
	y los Estados Unidos para ciertas personas no estadounidenses en función del Reglamento S de la Ley de Valores, dirigida a través de los compradores iniciales.
"Oferta Mexicana"	Significará la oferta pública inicial en México de 164,524,897 CBFIs llevada a cabo por nuestras colocadoras mexicanas.
"Operación con Personas Relacionadas"	Significa cualquier operación con Partes Relacionadas con respecto al Fideicomiso el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o quien realice las funciones de los mismos, o cualquier Fideicomiso de Inversión, en determinada fecha o que de otro modo represente un conflicto de interés conforme a la Circular Única.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Significa,(a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de las Inversiones realizadas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Pérdida Fiscal"	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones legales autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulados sean menores a las deducciones autorizadas.
"Periodo de Comisión por Desempeño"	Significa cada periodo de 2 (dos) años concluidos en una Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño o cualquier periodo de tiempo más corto si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso la Fecha de Liquidación Inicial será considerada como el primer día de un Periodo de Comisión por Desempeño, o (c) el periodo comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo de Comisión por Desempeño.
"Periodo Semestral"	Significa cada periodo de 6 (seis) meses que concluya en una Fecha de Terminación de Periodo Semestral o cualquier periodo menor si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso se considerará que la Fecha de Liquidación Inicial será el primer día de un Periodo Semestral, o (c) el periodo que comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo Semestral.
"Persona"	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
"Persona Cubierta"	Significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas,

Términos	Definiciones
	actuales y anteriores; el Fiduciario, el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico o de un subcomité; y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso.
"Persona Independiente"	Significa cualquier Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto al Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y cualquier Fideicomiso de Inversión.
"Persona Relacionada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Peso", "Pesos", "Ps.", "$" o "M.N."	Significa la moneda de curso legal en México.
"Política de Disposiciones"	Significa la política de préstamo del Fideicomiso, según sea propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Tenedores en cualquier momento.
"Política de Distribución"	Significará la Política de Distribución del Fideicomiso, según lo proponga el Administrador y sea aprobado por el Comité Técnico en su oportunidad, y que en todo momento deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables.
"Portafolio Carr"	Significa el portafolio integrado por las cinco propiedades comerciales adquiridas por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II de Carr y sus socios el 6 de noviembre de 2013 y una propiedad comercial adicional adquirida el 27 de marzo de 2014.
"Portafolio CPA"	Significa el portafolio de 88 propiedades de bienes raíces adquirido por MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III de CPA.
"Portafolio de Diez Propiedades"	Significan las diez propiedades industriales adquiridas por MMREIT Industrial Trust IV de un inversionista institucional experimentado.
"Portafolio DCT"	Significa el portafolio de 15 propiedades industriales adquirido por MMREIT Industrial Trust I de DCT.
"Portafolio FCM"	Significa el portafolio de 2 propiedades comerciales adquirido por MMREIT Industrial Trust V de las compañías controladas por FCM.
"Portafolio GECREM"	Significa el portafolio de 156 propiedades industriales de bienes raíces adquirido por MMREIT Industrial Trust I de las filiales de GECREM.
"Portafolio Inicial"	Significa la referencia colectiva al Portafolio CPA y al Portafolio GECREM.
"Portafolio Kimco"	Significa el portafolio de nueve propiedades comerciales adquirido, en co-inversión con Frisa, por MMREIT Retail Trust III de Kimco.
"Portafolio Nexxus"	Significan las cuatro propiedades industriales, dos proyectos "*build-to-suit*" y dos terrenos adquiridos por MMREIT Industrial Trust IV de Nexxus.
"Portafolio Ridge"	Significan las dos propiedades industriales adquiridas por MMREIT Industrial Trust IV a afiliadas de Ridge Property Trust II.
"Procedimiento"	Significará cualquier investigación, proceso, demanda, arbitraje u otro procedimiento.

Términos	Definiciones
"Programa de Recompra"	Significa cualquier programa autorizado y aprobado por la Asamblea de Tenedores de tiempo en tiempo que permita al Fiduciario la recompra de CBFIs del Fideicomiso.
"Reclamaciones"	Significará toda reclamación, demanda, responsabilidad, costo, gasto, daño, pérdida, juicio, procedimiento y proceso, ya sea judicial, administrativo, indagatorio o de alguna otra forma, independientemente de su naturaleza, conocido o desconocido, liquidado o no liquidado.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos recibidos por el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Reglamento de la CNBV"	Significará las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
"Reglamento Interior de la BMV"	Significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999.
"Renta Base Anualizada"	Significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce.
"Reporte Anual"	Significa el documento que el Fiduciario preparará y entregará o hará disponible por cada Ejercicio Fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente, de conformidad con la Circular Única.
"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
"Restricciones de Apalancamiento"	De conformidad con el reglamento de la CNBV, el límite de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda requieren ser calculadas de conformidad con las siguientes fórmulas: Nivel de Endeudamiento: Apalancamiento = Financiamiento + Deuda de mercado de valores / Activos totales Donde: Financiamiento = El monto total correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento a través del cual el emisor deba pagar, con cargo al patrimonio de nuestro Fideicomiso, el principal pendiente y las participaciones financieras de los productos recibidos. Deuda de mercado de valores= El valor de los valores de deuda en circulación emitidos por el emisor, con cargo al patrimonio de nuestro Fideicomiso, distintos a los CBFIs. Activos totales= La suma de todas las partidas individuales de activos en los estados financieros del emisor reconocido de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB. Índice Mínimo de Cobertura del Servicio de Deuda: $$ICD_t = \frac{AL_t + \sum_{t=1}^{8} UO_t + LR_t}{\sum_{t=1}^{8} I_t + \sum_{t=1}^{8} P_t + \sum_{t=1}^{8} K_t + \sum_{t=1}^{8} D_t}$$

Términos	Definiciones
	Donde: ICDt = razón de cobertura de servicio de deuda al cierre del trimestre t. AL_0 = activos líquidos al cierre del trimestre 0 (el trimestre objeto del reporte), incluyendo efectivo e inversiones en valores, excluyendo efectivo restringido. IVAt = El Impuesto al Valor Agregado (IVA) a ser recuperado en el trimestre t esperado. UOt = el ingreso operativo calculado después del pago de Distribuciones para el trimestre t. LR_0 = líneas de crédito existentes, irrevocables y no dispuestas en el trimestre t. It = pagos de intereses calculados derivados de financiamientos existentes para el trimestre t. Pt = pagos de principal programados de financiamientos existentes para el trimestre t. Kt = gasto de capital recurrente calculado para el trimestre t. Dt = gastos de desarrollo no discrecional calculados para el trimestre t. Los cálculos realizados para el cálculo del ICD requieren ser consistentes con las políticas de financiamiento, distribución y operación del emisor en el trimestre de reporte y con los estándares del mercado, y necesitarán incluir asunciones de operaciones verificables. El cálculo de los montos correspondientes a los activos y financiamientos referidos en las partidas de apalancamiento se llevará a cabo teniendo en consideración el valor en libros de la situación financiera consolidada al final del trimestre reconocido en sus reportes contables de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB aplicables al emisor.
"Restricciones de Inversión"	Significa las siguientes Restricciones de Inversión: el Fideicomiso no podrá realizar inversiones, directamente o a través de fideicomisos, en Activos Inmobiliarios que tengan uso de suelo residencial; en el entendido, que de conformidad con el numeral (i) de la Cláusula 4.4, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar cualquier cambio a las Restricciones de Inversión y cualquier inversión que no cumpla con las mismas. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso adquiera, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), Activos Inmobiliarios en zonas restringidas, el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la Autoridad Gubernamental competente que se requiera conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier Ejercicio Fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho Ejercicio Fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de Ejercicios Fiscales anteriores, pendientes de ser amortizadas.
"Ridge"	Significa las afiliadas de Ridge Property Trust II.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores.
"SAT"	Significa el Servicio de Administración Tributaria, la autoridad fiscal mexicana.
"SEC"	Significa la Comisión de Valores de Estados Unidos (*United States Securities and Exchange Commission*).

Términos	Definiciones
"Tasa de Inflación Anual Acumulada"	Significa, para cualquier periodo de tiempo para el cual se calcule dicha tasa, a partir de cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación en dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo relevante, según sea determinado de buena fe por el Administrador.
"TCAC"	Significa la tasa compuesta anual de crecimiento.
"Tenedores"	Significa aquellas Personas que hayan adquirido o a quienes les haya sido emitido uno o más CBFIs en su oportunidad, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
"Título"	Significará el título que documenta los CBFIs.
"TLCAN"	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"TMEC"	Significa el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá que se espera reemplace al TLCAN.
"UMAs"	Significa la Unidad de Medida y Actualización.
"Utilidad Fiscal"	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones legales autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
"Valuador Independiente"	Significará un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otra firma de valuación independiente que esté aprobada por el Comité Técnico; en el entendido que, para efectos del Contrato de Fideicomiso, las siguientes firmas serán consideradas aprobadas para su designación como el Valuador Independiente: Colliers Lomelín, S.A de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle y CBRE México.
"ZMCM"	Significa la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Uso de Ciertos Términos

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, los términos contenidos en el presente Reporte Anual y que hagan referencia a: (i) "nuestro fondo," "nuestro Fideicomiso," "nosotros," o términos similares, se entenderá que se refieren al Fideicomiso; (ii) "nuestros Fideicomisos de Inversión" se entenderá que se refiere a los Fideicomisos de Inversión; (iii) "nuestro administrador" se entenderá que se refiere a nuestro Administrador; (iv) "nuestro comité técnico" se entenderá que se refiere a nuestro Comité Técnico; (v) "nuestros CBFIs" se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs; (vi) "nuestros CBFIs en circulación" se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs totales en circulación; (vii) "nuestros Tenedores" se entenderá que se refieren a nuestros Tenedores; y (viii) "nuestro portafolio inicial" se entenderá que se refiere al Portafolio Inicial.

Información distinta de IFRS

Este Reporte Anual incluye el ingreso operativo neto ("NOI"), el EBITDA Ajustado, los fondos provenientes de operaciones ("FFO") y los fondos ajustados provenientes de operaciones ("AFFO"), las cuales no son medidas financieras bajo IFRS.

Calculamos el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; y (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación. A partir del año 2017, los gastos de pintura fueron removidos del NOI e incluidos en las inversiones de capital por mantenimiento. Calculamos el EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; y (ii) gastos por servicios legales y profesionales. Calculamos los FFO sumando a y restando del EBITDA Ajustado, respectivamente, los siguientes conceptos: (i) ingresos por intereses; y (ii) gasto por intereses (incluyendo ingresos por intereses e

interés pagadero por inversiones de capital y excluyendo amortización de costos iniciales de préstamos). Para calcular AFFO restamos de FFO lo siguiente: (i) el ajuste por reconocimiento de rentas en línea recta; (ii) las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); y (iii) las mejoras del arrendatario y comisiones por arrendamiento, con el ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen inversiones de capital recurrentes para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluye inversiones de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otros conceptos aislados. Calculamos el margen de NOI, el margen de EBITDA Ajustado, margen de FFO y margen de AFFO mediante la división de NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, respectivamente, entre la suma de los ingresos provenientes de las propiedades y flujos atribuibles a participaciones contabilizadas como capital.

Información de Divisas

En este Reporte Anual los términos "Pesos", "Ps.", "$" y "M.N." significan Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, y los términos "EU$", "Dls.", y "Dólar" o "Dólares" significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Este Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares únicamente para conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a dichas cantidades en Dólares. Salvo que se indique lo contrario, los montos en Dólares al 31 de diciembre de 2021 han sido convertidos de Pesos a Dólares a un tipo de cambio de $20.5835 por Dólar, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2021, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo en algunas de las cifras incluidas en el presente Reporte Anual. Como resultado de lo anterior, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas de este Reporte Anual podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Información sobre Medidas y otros datos

En el presente Reporte Anual, presentamos la mayor parte de la información sobre nuestras propiedades en metros cuadrados (m^2). Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.7639 pies cuadrados (ft^2). La Renta Base Anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce. La renta anualizada para arrendamientos denominados en Pesos ha sido convertida a Dólares a un tipo de cambio de $20.5835 por EU$, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2021, según sea publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. El área total arrendada se calcula como un agregado del área bruta arrendable ("ABA") multiplicado por la tasa de ocupación. El promedio de rentas mensuales por metro cuadrado arrendado se calcula dividiendo la renta anualizada para el periodo aplicable por el área total arrendada en metros cuadrados dividido entre doce. Los índices de renovación de arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos renovados entre los arrendamientos totales que expiraron durante el periodo aplicable. En el presente Reporte Anual presentamos activos bajo administración por Macquarie y sus afiliadas. Los activos bajo administración se calculan como la parte proporcional del valor de la empresa, calculado como deuda neta proporcional y valor patrimonial proporcional de la entidad respectiva a la fecha de valuación más reciente disponible.

En este Reporte Anual, las referencias hechas a "nuestras propiedades comerciales", "nuestro portafolio comercial" y "nuestros arrendatarios comerciales" (incluyendo lo concerniente al cálculo del ABA, área arrendable y Renta Base Anualizada), salvo que el contexto lo requiera de alguna otra forma, incluyen una propiedad de oficinas y una propiedad de uso mixto, las cuales adquirimos de Carr y sus socios. En este Reporte Anual hacemos referencia al requisito de nuestro Administrador de invertir en y mantener, conjuntamente con sus afiliadas, durante el tiempo en que sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un número de CBFIs equivalente al 5% del total de nuestros CBFIs en circulación, hasta por un monto de inversión máximo de $639.82 millones (con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Este requisito del 5% excluye, y excluirá en el

futuro, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, (iii) y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta.

b) Resumen Ejecutivo

i) Panorama General

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management ("Macquarie Asset Management"), un área de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU$545.7 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2021 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio diversificado estaba conformado por 236 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 2.8 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 425 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.4% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 18.8% de nuestra ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2021, el 96.0% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 278 arrendatarios, y el 90.1% de nuestras propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 654 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente el 98.3% de nuestros arrendamientos industriales son "triple-netos", basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2021, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.4 y 3.2 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 79.5% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

A pesar de las dificultades que ha traído la pandemia global, creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de ciertos retos macroeconómicos y geopolíticos de corto plazo. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose de factores de largo plazo que propician la generación de demanda, incluyendo un crecimiento económico en los Estados Unidos y las prácticas de deslocalización que son cada vez más comunes, especialmente a la luz del Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (TMEC). En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia, creciente y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento tanto en la demanda interna, como en la fuerza laboral calificada. Mientras que el sector comercial experimentó desafíos como resultado de la pandemia derivada del COVID-19, esperamos que el sector comercial se beneficie de la dinámica favorable de

demanda del consumidor a mediano y largo plazo, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y el poder adquisitivo del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Asset Management, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan de la creciente demanda interna del país y de sus fortalezas manufactureras en conjunto con otros factores internacionales relevantes que propician la generación de demanda.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

El tamaño y alcance del impacto que el COVID-19 tendrá en México y en otras economías clave se mantiene incierto. A pesar de las dificultades a corto plazo, creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda robusta de inmuebles industriales, y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una extensa red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Las perspectivas de crecimiento del PIB para 2022 publicadas el 4T2021 por el Banco de México se ajustaron a la baja, pasando de 3.00% en la encuesta de septiembre de 2021 a 2.77% en la encuesta de diciembre de 2021, mientras que las expectativas para el crecimiento del PIB para 2023 también se introdujeron en el posterior con un consenso de 2.15%. Con base en las cifras reportadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el índice de desempleo disminuyó, pasando de 3.79% en diciembre de 2020 a 3.51% en diciembre de 2021. Las presiones inflacionarias comenzaron a golpear a la economía mexicana durante la segunda mitad de 2021 y el Banco Central de México actuó en respuesta aumentando la tasa de referencia 5 veces durante 2021, de 4.25% a 5.50%. México continúa beneficiándose de una población joven, con más del 57% de la población por debajo de la edad de 35 años según el último censo de población realizado en 2020. Por nuestra parte, mantenemos una expectativa optimista pero cautelosa a largo plazo, toda vez que el país se enfrenta a incertidumbre económica respecto al impacto del COVID-19 en economías clave y mercados de consumo. Adicionalmente, en el frente de la política local, hay incertidumbre respecto a la agenda legislativa de la actual administración en México.

Industrial

Creemos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil.

Se espera que el cambio en la producción global de estrategias a producción de bajo costo de mano de obra y de producción en el extranjero a estrategias centradas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo (conocido como "*nearshoring*") dé a los fabricantes mexicanos una ventaja significativa sobre los fabricantes asiáticos en lo que respecta a los bienes comercializados en el mercado estadounidense, lo que creemos seguirá impulsando la inversión adicional en el país. Las nuevas reglas del T-MEC establecen el umbral mínimo de piezas producidas en Norteamérica en un 75% del valor de cada coche, un incremento del 12.5% respecto de las antiguas reglas del NAFTA. Creemos en que esto proporcionará un fuerte incentivo para que la industria manufacturera reubique su producción de los países competidores a México. Hemos observado en nuestro portafolio la renovación de contratos a largo plazo, lo que garantiza la actividad en algunas de las principales plantas del país.

La reactivación de la industria automotriz será una parte importante para la recuperación de México, que actualmente cuenta con más de 13 marcas diferentes de autos y camiones que en conjunto suman 24 plantas de producción en el país. Algunas de ellas buscan ampliar sus instalaciones y expandir su línea de producción de nuevos vehículos. La producción de autopartes en México alcanzó su punto máximo en 2019 con 98 mil millones de dólares. Las restricciones a la producción relacionadas con el COVID provocaron una caída del 20% en la producción en 2020, pero en 2021 se observó una fuerte recuperación con 94 mil millones de dólares en la producción. El Instituto Nacional de Autopartes pronostica una recuperación total para finales de 2022 con una producción que alcanzará los 99 mil millones de dólares.

Por último, esperamos a largo plazo un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, electrónicos y manufactura de equipos médicos.

Comerciales

A pesar del incremento en la tasa de referencia, el gasto de los consumidores se mantuvo fuerte y se observó una recuperación en las ventas de la ANTAD, con un incremento en las ventas en mismas tiendas y en las ventas totales en tiendas de 13.7% y 16.0%, respectivamente, de diciembre de 2020 a diciembre de 2021. La cartera de tiendas se mantuvo resistente a lo largo de 2021 a pesar de comenzar con restricciones relacionadas con el COVID-19 durante los primeros meses del año, éstas se aliviaron para el segundo trimestre cuando los cines y gimnasios abrieron sus puertas nuevamente al público. El cuarto trimestre de 2021 fue el más fuerte en términos de tráfico peatonal en nuestras propiedades supervisadas, que registraron los niveles más altos de visitantes desde el inicio de la pandemia de COVID-19. Los descuentos a los inquilinos se redujeron a lo largo del año al aumentar la actividad comercial. A pesar del debilitamiento del entorno global del comercio físico, consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor, continúan proporcionando un escenario sólido para el sector comercial. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que, más allá de la pandemia de COVID-19, la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo al largo plazo.

Macquarie Group

Macquarie Asset Management (antes Macquarie Infrastructure and Real Assets) es un administrador global de activos que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para gestionar más de 545,700 millones de dólares en activos a nivel mundial, ofrecemos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen infraestructura y energías renovables, bienes raíces, agricultura y activos naturales, financiación de activos, crédito privado, acciones, renta fija y soluciones multiactivas.

Macquarie Asset Management forma parte de Macquarie Group, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de gestión de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, acciones y materias primas. Fundado en 1969, Macquarie Group emplea a aproximadamente 17,000 personas en 33 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia. Nuestro fondo es administrado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una corporación que opera dentro de Macquarie Asset Management. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano. El Comité FIBRA de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Asset Management con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

La división de Bienes Raíces de Macquarie Asset Management es un negocio global de inversión inmobiliaria con una amplia red y capacidad en la gestión de inversiones inmobiliarias, gestión de activos e inversión directa. Con aproximadamente 13.500 millones de dólares de activos bajo gestión, un equipo de aproximadamente 120 especialistas en bienes raíces, en 30 ubicaciones a través de 17 mercados en todo el mundo, proporcionan acceso a oportunidades en todo el espectro de bienes raíces - desde estrategias para acceder a los sectores emergentes a través de plataformas especializadas en crecimiento de bienes raíces y la creación de activos, a la inversión disciplinada y la gestión de bienes raíces básicos y básicos plus.

ii) Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de Macquarie Asset Management. Nuestro Administrador sigue el enfoque altamente disciplinado e institucional empleado por Macquarie Asset Management en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con Operaciones con Partes Relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de Macquarie Asset Management a nivel global.

Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar, en la medida aplicable, inversiones existentes nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tenemos acceso a los conocimientos inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos especializados de Macquarie Asset Management, así como a la red global de Macquarie Group. El Comité FIBRA de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Asset Management, lo cual nos da la habilidad de acceder a la capacidad de Macquarie Asset Management y de Macquarie Group provenientes del sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del Comité FIBRA de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene una trayectoria sólida con experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, venta, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador. Hemos adquirido y tenemos la intención de seguir adquiriendo propiedades sólo de terceros no relacionados a Macquarie Asset Management (que actualmente no posee propiedades inmobiliarias en México). Como fue el caso con la adquisición de nuestro portafolio actual, los términos de las adquisiciones futuras se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestro fondo. Asimismo, nuestro Administrador tiene intereses fuertemente alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir (conjuntamente con sus afiliadas) mientras sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs equivalente a $639.8 millones (aproximadamente EU$50.0 millones al momento de la inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador (junto con sus afiliadas), realizó una inversión adicional de $275.7 millones (aproximadamente EU$21.4 millones al momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global en relación con la inversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto de acuerdo con nuestro Contrato de Administración. A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador junto con sus afiliadas poseen 4.8 % de nuestros CBFIs en circulación. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una comisión base ligada a nuestra capitalización de mercado, así como una Comisión por Desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir en CBFIs por los primeros diez años de existencia de nuestro fondo, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas.

Portafolio de Gran Escala y Geográficamente Diversificado. Hemos establecido una plataforma nacional de propiedades en los sectores industrial, comercial del mercado inmobiliario mexicano. Creemos que la escala del portafolio nos ofrece ventajas significativas, como ventajas en la negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro portafolio se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales al 31 de diciembre de 2021 (9 de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, lo que consideramos mitiga los riesgos de cualquier región en particular. Asimismo, creemos que nuestro portafolio nos permitirá capitalizar no solo la dinámica de demanda nacional de inmuebles, sino también las dinámicas de demandas local y regional. Consideramos que nuestro portafolio está entre los más grandes de México y que, debido a su escala, es muy difícil que los competidores lo repliquen.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad

Portafolio Industrial

Nuestras propiedades industriales se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes o sus afiliadas. Al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente 71.0 % de los arrendatarios industriales, en términos de área industrial arrendada, son manufactureros industriales, que consideramos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otras clases de arrendatarios, tales como los sectores de distribución y logística y, en consecuencia, tienen mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios esta diversificada en términos de la composición de arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2021, nuestros diez arrendatarios más importantes (en términos de Renta Base Anualizada) representan sólo el 23.9% de nuestra área industrial arrendada y 25.2% de nuestra Renta Base Anualizada industrial, sin que ningún arrendatario en lo individual representa más del 2.2% de nuestro ABA

industrial o más del 3.7% de nuestra Renta Base Anualizada industrial. Nuestro portafolio también brinda una exposición industrial diversificada en México, incluyendo arrendatarios operando en más de siete sectores industriales, tales como las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Portafolio Comercial

Nuestro portafolio comercial proporciona a los inversionistas la exposición a una base de arrendamiento diversificada de 654 arrendatarios, incluyendo operadores de supermercados, arrendatarios que operan como tiendas ancla y sub-ancla, establecimientos de alimentos y bebidas, tiendas minoristas especializadas y el sector gobierno. Nuestros arrendatarios comerciales incluyen arrendatarios de alta calidad que incluyen a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas, con un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano. Este tipo de arrendatarios tienden a tener una calidad crediticia mayor y, por lo tanto, un historial estable de pagos de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2021, nuestros diez más grandes arrendatarios comerciales (con base en la Renta Base Anualizada y en toda la cartera comercial) representaron 61.7% del área de arrendamiento comercial y 45.3% de la Renta Base Anualizada comercial, sin que alguna propiedad representara más de 18.8% de ABA comercial y ningún arrendatario (de toda la cartera comercial) representara más de 18.2 % de la Renta Base Anualizada comercial.

Flujo de Efectivo Estable. Nuestro portafolio está altamente estabilizado, lo cual consideramos nos proporcionada una visibilidad de ingresos futuros. Al 31 de diciembre de 2021, nuestros portafolios industrial y comercial tienen una tasa de ocupación de 96.0 % y 90.1%, respectivamente en términos de ABA. Además, la diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de las propiedades, arrendatario y sector debe reducir el riesgo de volatilidad en los ingresos. Al 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio industrial tenía un total de Renta Base Anualizada industrial de EU$ 165.7 millones y nuestro portafolio comercial un total de EU$ 35.6 millones de Renta Base Anualizada. Aproximadamente 79.5 % de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, con el resto de nuestros arrendamientos de propiedades industriales y comerciales denominados en Pesos. Adicionalmente, la mayoría de nuestros contratos de arrendamientos industriales y comerciales contienen incrementos contractuales anuales en renta, en la mayoría ligados a la inflación, con el índice aplicable basado en la moneda del arrendamiento. Además, al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente 98.3% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada. Al 31 de diciembre de 2021, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.4 y 3.2 años, respectivamente. Asimismo, consideramos que nuestras proyecciones de flujos de efectivo estables y fuertes nos permitieron asegurar términos de financiamiento favorables, lo que debería ayuda a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones.

Trayectoria Comprobada de Levantamiento de Capital. Hemos demostrado nuestra capacidad para levantar capital de manera significativa a través tanto de mercados de capitales como de deuda. El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial en la BMV, levantando la cantidad de Ps.14.2 mil millones (EU$1.1 mil millones aproximadamente, a esa fecha) en recursos brutos (incluyendo los recursos provenientes del posterior ejercicio de las opciones de sobreasignación), la segunda oferta más grande de una FIBRA mexicana, la cual fue complementada con una oferta pública y una colocación privada subsecuente por un total de Ps.5.9 mil millones (EU$443.4 millones aproximadamente, a esa fecha) en su conjunto. Además, hemos levantado y refinanciado más de EU$ 2.6 mil millones de deuda, a través de un abanico diversificado de instituciones de crédito mexicanas y extranjeras, incluyendo bancos, inversionistas estratégicos y compañías de seguros.

Administrador de Propiedad Interno Establecido. Establecimos un Administrador de Propiedad Interno de propiedades, MMREIT Property Administration, A.C. (nuestro “Administrador de Propiedad Interno”), totalmente controlado por nuestro fondo y cuenta con un equipo de 74 personas a lo largo de 10 oficinas en México. Dado que sus oficinas principales se ubican en Monterrey, y está cerca de un número significativo de nuestros activos, nuestro Administrador de Propiedad Interno nos ayuda a seguir en estrecha colaboración con nuestros arrendatarios y activos a través de un enfoque directo a los servicios de administración de propiedades, arrendamiento, de ingeniería, salud y seguridad en el trabajo y contables para nuestro portafolio industrial. Adicionalmente, nuestro Administrador de Propiedad Interno ofrece un medio de comunicación directa con nuestros arrendatarios, vendedores, autoridades y consultores, y permite un ambiente operativo más oportuno y responsivo. Nuestro Administrador de Propiedad Interno se beneficia de la supervisión llevada a cabo por nuestro administrador altamente disciplinado e institucional, quien ha establecido políticas y procedimientos relacionados,

entre otros aspectos, con la salud y seguridad laboral, la responsabilidad ambiental y social, la administración de riesgos y gobierno corporativo. La plataforma ofrece una oportunidad que consideramos nos permite derivar economías de escala y escalabilidad a través de la adquisición y administración centralizada de la gestión de nuestro portafolio industrial, el cual está diseñado para acomodar el crecimiento de nuestro fondo y estrategia de adquisición. Adicionalmente, la administración directa nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de nuestro portafolio industrial y nos permite mejorar e implementar mejores prácticas con respecto a la administración diaria de nuestras propiedades.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Tenemos acceso a un constante flujo de oportunidades de adquisición a través del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de Macquarie Asset Management. Siempre y cuando nuestro Administrador sea una entidad dentro de Macquarie Asset Management, nuestro fondo tendrá prioridad sobre otros fondos administrados por Macquarie Asset Management con respecto a oportunidades de inversión originadas por Macquarie Asset Management que aplican a nuestros lineamientos de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión. Creemos también que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Desde la creación de nuestro fondo en noviembre de 2012, hemos completado once adquisiciones de portafolio por una contraprestación total de EU$ 2.3 mil millones, lo cual demuestra nuestra habilidad de desplegar capital a través de inversiones en aumento. Estas adquisiciones han tenido su fuente de entidades que cotizan en bolsa, fideicomisos de inversión y bienes raíces, administradores de fondos, inversionistas privados y desarrolladoras.

iii) Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo de negocio es continuar generando rendimientos atractivos y estables mediante la adquisición y posesión de un portafolio diversificado de activos inmobiliarios en México. Tenemos intención de seguir las siguientes estrategias para lograr este objetivo:

Estrategia de Inversión

Hemos invertido en un portafolio diversificado de gran escala de propiedades principalmente de alta calidad, estabilizadas y generadoras de ingresos dentro del sector inmobiliario industrial, comercial en México, con el fin de generar rendimientos atractivos y estables. También tenemos la intención de buscar crecimiento y diversificación mediante adquisiciones selectivas, ya sea como inversionista individual o como co-inversionistas en los sectores inmobiliarios industrial, de oficinas y comercial en el país y que consiste principalmente en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Asimismo, buscaremos crecimiento a través del desarrollo de propiedades industriales, así como expansiones selectas a nuestras propiedades industriales y comerciales. Tenemos intención de enfocarnos primordialmente en mercados en México que creemos que tienen las siguientes características: (i) tienen altas barreras de entrada, (ii) están densamente poblados, (iii) proporcionan rendimientos ajustados por riesgo atractivos para nuestros inversionistas, (iv) tienen disponibilidad limitada de propiedades de alta calidad, y (v) que son complementarios de nuestro portafolio particularmente en relación con el sector industrial. Cuando co-invertimos, seleccionamos a nuestros socios de co-inversión con base en su acceso a los activos o portafolio de oportunidades, experiencia y capacidades relevantes en la inversión, administración y desarrollo de bienes raíces. Consideramos que nuestros socios de co-inversión proporcionan un alineamiento de intereses, incluyendo aquellos casos en los que son ellos los administradores de las propiedades.

Estrategia de Administración de Activos

Nuestra estrategia de administración de activos busca optimizar el valor y desempeño generales de nuestras propiedades (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando la ocupación y las tarifas de renta; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; (v) invirtiendo de manera prudente en nuestros inmuebles; y (vi) reciclar selectivamente el capital a través de la disposición de ciertos activos que ya no consideramos estratégicos debido a ciertos factores, incluyendo la su ubicación de las propiedades, condiciones o antigüedad. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador de Propiedad Interno, el cual se encuentra plenamente controlado por nuestro fondo. Asimismo, hemos contratado a terceros administradores de propiedades de alta calidad, de gran

escala y experimentados a fin de que administren nuestras propiedades comerciales con la estrecha supervisión de nuestro Administrador.

Estrategia de Crecimiento

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones, expansión y desarrollo desde nuestra constitución. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscaremos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, podríamos explorar oportunidades selectivas de co-inversiones y oportunidades de desarrollo en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Como parte de nuestros objetivos, creemos que podemos realizar lo siguiente: (i) continuar con el posicionamiento de nuestro fondo para participar en la institucionalización continua del sector inmobiliario en México; (ii) continuar con la diversificación de nuestro portafolio que nos permitirá obtener ventaja de las tendencias crecimiento clave en la economía mexicana; y (iii) continuar ganando escala para aumentar nuestro acceso al mercado y obtener ventaja del apalancamiento operativo a través de nuestra plataforma de administración interna de propiedades.

Estrategia de Financiamiento

Al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso, ni nosotros, ni nuestros Fideicomisos de Inversión podremos incurrir en endeudamiento adicional futuro si ello resultare en nuestro incumplimiento con el límite legal de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAs. Al 31 de diciembre de 2021, nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contaban con un principal pendiente total de aproximadamente EU$827.6 millones por préstamos pendientes de pago. Buscamos mantener un perfil financiero saludable y lograr un costo óptimo de capital a fin de mejorar nuestro rendimiento y mantener nuestra capacidad para pagar Distribuciones.

Esperamos fondear crecimiento y adquisiciones futuras a través de una combinación de flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones, emisiones futuras de CBFIs sujeto a condiciones de mercado favorables y préstamos adicionales que cumplan con las Restricciones de Apalancamiento. Cuando sea apropiado, también evaluaremos emitir CBFIs Adicionales como forma de pago a fin de adquirir propiedades de vendedores que busquen tener una participación en nuestro fondo. Analizamos alternativas de financiamiento para nuestras adquisiciones caso por caso.

iv) Estrategia de Inversión

Hemos establecido un portafolio diversificado a través de los segmentos industrial y comercial del mercado inmobiliario en México. Continuamos centrándonos en la adquisición de propiedades con ingresos estables; así como oportunidades selectas de desarrollo ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una sólida apreciación de capital a largo plazo. Nuestra estrategia de inversión se caracteriza por los siguientes elementos clave:

Inversiones Enfocadas. Pretendemos seguir invirtiendo principalmente en propiedades esenciales (como se describe más adelante), con un perfil de riesgo más bajo y enfocarnos en añadir valor a largo plazo a nuestro portafolio a través de la administración eficiente de activos y la implementación de estructuras de capital eficientes. Definimos “propiedades esenciales” como propiedades con buena ubicación, estabilizadas y generadoras de ingresos con altas tasas de ocupación y arrendatarios de calidad en mercados primarios y en determinados mercados secundarios.

Oportunidades selectas de desarrollo. En adición a nuestro enfoque en las adquisiciones acumulativas, tenemos la intención de seguir haciendo inversiones en desarrollo en los mercados específicos donde la demanda de productos de primera clase continúa superando a la oferta. Creemos que el desarrollo es atractivo cuando existe un entorno en el que el precio de los activos existentes que se comercializan en el mercado no refleja la calidad y el perfil riesgo-rendimiento es atractivo frente a las adquisiciones estabilizadas.

Mercados Clave. Para la adquisición de propiedades industriales pretendemos continuar enfocándonos en los mercados clave de manufactura, así como de logística y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial. Para la adquisición de propiedades comerciales, pretendemos continuar enfocándonos en los principales mercados urbanos de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los principales centros regionales y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas, pretendemos seguir enfocándonos en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara de forma selectiva con un alto enfoque en los fundamentos del mercado de oficinas subyacente.

Sectores Objetivo-Diversificados. Sujeto a una dinámica adecuada de oferta-demanda, creemos que hay una oportunidad para invertir en propiedades de calidad en los sectores industriales, comerciales y de oficinas. Nuestro enfoque en sectores específicos es el siguiente:

- **Industrial.** Nuestro objetivo es utilizar nuestro portafolio como una plataforma para capitalizar nuestro potencial para economías de escala. Esto incluye aprovechar nuestra presencia en el mercado y nuestras relaciones con los arrendatarios existentes para crear eficiencias operativas y ampliar nuestro portafolio.
- **Comercial.** Nuestro objetivo es mantener un portafolio de alta calidad de propiedades comerciales diversas que sea confiable en condiciones de mercado menos favorables y proporcione un incremento en las rentas y un rendimiento superior en condiciones de mercado más favorables. Nuestro objetivo es adquirir propiedades en zonas urbanas con características demográficas fuertes. Tenemos intención de mantener un equilibrio adecuado entre los activos anclados por arrendatarios que se basen en la necesidad (principalmente los proveedores de insumos básicos para el hogar, tales como supermercados y farmacias), basados en el valor (principalmente tiendas de descuento) y basadas en el estilo de vida (es decir, tiendas departamentales, tiendas y almacenes especializados, cines, operadoras de gimnasios y restaurantes).
- **Oficinas.** En caso de que veamos una mejora en los fundamentos del mercado de oficinas, pretendemos enfocarnos en la adquisición de propiedades de oficinas ubicadas principalmente en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados tienden a tener mayores obstáculos para la creación de nuevas fuentes de propiedades de oficinas, incluyendo la escasez de terrenos en ubicaciones deseables. Buscamos orientarnos a activos que tengan el potencial de atraer a un conjunto posibles arrendatarios de mayor calidad en varias industrias y una base económica diversa.

Enfoque Proactivo. Como parte de una estrategia de inversión proactiva generamos transacciones negociando directamente con los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios. Creemos que nuestro proceso de inversión disciplinado nos permite ofrecer un mayor nivel de certidumbre a los vendedores en términos de capacidad de la ejecución de la transacción. Además, el equipo de inversión de nuestro Administrador tiene gran experiencia en el desarrollo de estructuras financieras, fiscales y jurídicas que mejor se adaptan a las necesidades de las partes involucradas en las operaciones de este tipo.

Proceso de Inversión

Nuestro Administrador ha desarrollado un amplio proceso de identificación y análisis de adquisiciones potenciales, así como posibles oportunidades de desarrollo. El proceso de inversión del Administrador es el siguiente:

Fase	Descripción
Originación de Inversión	El acceso al flujo de operaciones es uno de los factores clave de una inversión inmobiliaria exitosa. Nuestro Administrador espera que las oportunidades de inversión provengan de una amplia variedad de fuentes, incluyendo: • relaciones que el personal de alto nivel de nuestro Administrador mantiene con participantes de la industria y otras fuentes; • diálogo activo con los principales corredores de valores y otros asesores profesionales; y • oportunidades entrantes presentadas a nuestro Administrador, como resultado de las amplias relaciones de Macquarie.

Fase	Descripción
Selección de Inversión	Después de identificar una oportunidad de inversión potencial, nuestro Administrador revisa las principales características de la inversión potencial para determinar si la oportunidad merece una mayor consideración. Nuestro Administrador evaluará, en caso de ser aplicable: • la estabilidad de los pronósticos de flujos de efectivo y los factores que influyen en ingresos futuros y la generación de flujo de efectivo (incluyendo la oferta de productos, dinámica competitiva, marco legal y regulatorio); • la situación financiera actual y los requerimientos de gastos operativos y de capital; • la estructura financiera actual y oportunidades de optimización potenciales; • consideraciones y tratamiento fiscales; • pronósticos de flujos de efectivo, flujo de efectivo libre, el rendimiento y la tasa interna de retorno (TIR), así como las oportunidades para mejorar los flujos de efectivo; y • evaluación de riesgos de inversión clave y sus mitigantes.
Auditoría	Nuestro Administrador lleva a cabo una revisión detallada de los supuestos de plan de negocios clave y riesgos significativos como parte de su proceso de auditoría. Nuestro Administrador también usa la experiencia en inversiones de Macquarie Asset Management adquirida en la administración de activos similares en Norteamérica y en todo el mundo, incluyendo las aportaciones del personal interno con conocimientos especializados en la operación de Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador también contrata expertos en la materia para revisar las áreas principales, incluyendo la asesoría legal, fiscal, contable, de seguros, ambiental y de asuntos técnicos relevantes para la inversión.
Análisis Financiero Detallado	Nuestro Administrador incorpora los resultados de la auditoría en un plan detallado de negocios y pronósticos financieros con base en un período de propiedad extendido. Nuestro Administrador realiza suposiciones con base en la auditoría y la experiencia y conocimientos de su equipo en la administración activos similares. Se lleva a cabo análisis de escenarios y de sensibilidad en impulsores de valor clave para cuantificar los riesgos y confirmar que los riesgos asociados con la inversión son consistentes con el objetivo de inversión del Fideicomiso y que la estructura de financiamiento de la inversión es adecuada. Además, los pronósticos reflejan la estructura legal y fiscal propuesta para la inversión y las iniciativas comerciales clave que nuestro Administrador pretenda implementar.
Negociación de los Documentos de la Operación y Financiamiento	Nuestro Administrador, conjuntamente con asesores externos, negocia todos los documentos legales, de financiamiento y otros documentos clave necesarios para consumar cada inversión.
Proceso de Aprobación de Inversiones y Proceso de Ejecución	Nuestro Administrador prepara una propuesta de inversión delineando los aspectos clave de la operación, incluyendo una visión general de los pronósticos sobre activos, auditoría y finanzas y una recomendación de inversión a ser considerada por el consejo de administración de nuestro Administrador. Sujeto a la aprobación de nuestro Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, de ser necesario, nuestro Administrador determina si realiza la inversión propuesta. De ser aprobada la inversión, nuestro Administrador procederá a completar la operación dentro de los parámetros aprobados por el consejo de administración de nuestro Administrador y, si es aplicable, por nuestro Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.

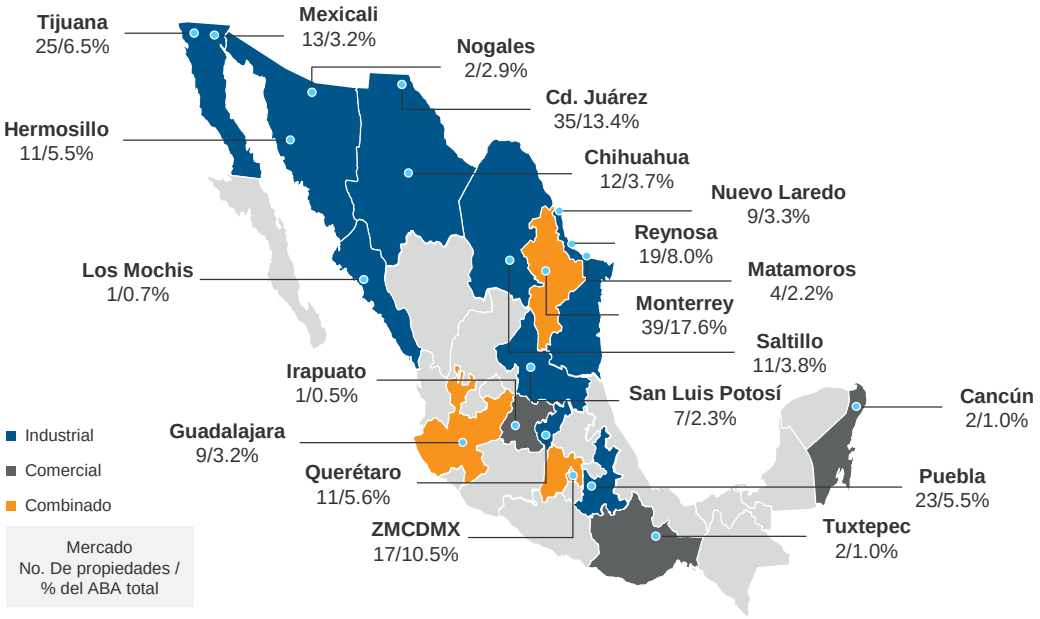
Fase	Descripción
Actividades de Financiamiento y Administración de Activos	Nuestro Administrador activamente administra nuestras actividades de financiamiento y nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador cree que una de sus ventajas competitivas es su capacidad de acceder a mercados de capital globales para identificar las fuentes más eficientes de capital para financiar inversiones. Nuestro Administrador monitorea los mercados de capital globales para identificar oportunidades para mejorar la estructura de capital de nuestro portafolio y maximizar el valor para nuestros Tenedores.

vi) Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales y comerciales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales. Al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente el 71.0% (70.6% y 69.6% por el mismo periodo correspondiente al 2020 y 2019, respectivamente) de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 27.7% (27.3% y 28.5% por el mismo periodo correspondiente al 2020 y 2019, respectivamente) está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2021, nuestras propiedades comerciales cuentan con alrededor de 654 arrendatarios (666 y 737 por el mismo periodo correspondiente al 2020 y 2019, respectivamente), de los cuales aproximadamente un 39.5 % (38.0% y 32.2% por el mismo periodo correspondiente al 2020 y 2019, respectivamente) comprende arrendatarios ancla; el 34.3 % vendedores minoristas (35.2 y 33.2% por el mismo periodo correspondiente al 2020 y 2019, respectivamente); y un 13.9 % arrendatarios sub-ancla (14.0% y 11.7% por el mismo periodo correspondiente al 2020 y 2019, respectivamente), en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comercial. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marcas fuertes que incluyen a Liverpool, Wal-Mart, Cinépolis, Chedraui, HEB, Cinemex y The Home Depot.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2021.

Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 31 de diciembre de 2021

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft^2)	ABA (miles de m^2)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m^2 Arrendado (EU$)
Monterrey	38	41	91.2%	5,682.6	527.9	19.0%	30.7	18.5%	5.32
Ciudad Juárez	35	38	100.0%	4,613.4	428.6	15.4%	25.5	15.4%	4.95
Reynosa	19	23	100.0%	2,743.4	254.9	9.2%	16.2	9.8%	5.31
Tijuana	25	34	100.0%	2,231.5	207.3	7.5%	13.3	8.0%	5.36
Querétaro	11	11	97.7%	1,913.8	177.8	6.4%	9.0	5.4%	4.30
Puebla	23	31	94.0%	1,899.3	176.5	6.4%	11.3	6.8%	5.69
Hermosillo	11	12	100.0%	1,879.6	174.6	6.3%	11.9	7.2%	5.68
Chihuahua	12	11	92.0%	1,264.4	117.5	4.2%	6.3	3.8%	4.86
Matamoros	4	4	100.0%	744.0	69.1	2.5%	3.7	2.2%	4.49
Saltillo	11	8	66.3%	1,312.8	122.0	4.4%	4.2	2.5%	4.30
Mexicali	13	25	100.0%	1,091.5	101.4	3.6%	5.3	3.2%	4.32
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.8%	6.5	3.9%	5.21
Guadalajara	8	8	100.0%	961.1	89.3	3.2%	5.9	3.5%	5.49
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.4%	6.5	3.9%	5.80
San Luis Potosi	7	7	100.0%	777.5	72.2	2.6%	4.6	2.8%	5.36
ZMCDMX[1]	7	12	100.0%	424.1	39.4	1.4%	3.2	1.9%	6.67
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.8%	1.6	1.0%	6.18
Total	**236**	**278**	**96.0%**	**29,904.0**	**2,778.2**	**100.0%**	**165.7**	**100.0%**	**5.18**

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial, al 31 de diciembre de 2021.

Distribución de Propiedades Comerciales por Ciudad al 31 de diciembre de 2021

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft²)	ABA (miles de m²)	% ABA Comercial	Renta Base Anualizada (millones de EU$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m² Arrendado (EU$)
ZMCDMX	10	372	90.1%	3,181.0	295.5	69.5%	25.2	70.9%	7.89
Monterrey	1	77	84.7%	372.5	34.6	8.1%	3.6	10.1%	10.20
Cancun	2	80	89.1%	360.3	33.5	7.9%	2.1	5.9%	5.86
Tuxtepec	2	66	90.0%	355.0	33.0	7.8%	2.5	7.0%	6.95
Irapuato	1	19	97.4%	165.0	15.3	3.6%	1.2	3.3%	6.63
Guadalajara	1	40	98.1%	142.2	13.2	3.1%	1.0	2.8%	6.31
Total	**17**	**654**	**90.1%**	**4,576.2**	**425.1**	**100.0%**	**35.6**	**100.0%**	**7.74**

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más extensas de nuestro portafolio industrial, con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2021.

10 Propiedades Industriales más grandes al 31 de diciembre de 2021

Ciudad	Industria	ABA (miles de ft²)	ABA (miles de m²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m² Arrendado (EU$)	Plazo Restante de Arrendamiento
Monterrey	Bienes de Consumo	1,011.4	94.0	3.4%	4.9	3.0%	4.39	7.0
Nogales	Electrónica	607.1	56.4	2.0%	4.1	2.5%	6.05	5.0
Hermosillo	Automotriz	629.8	58.5	2.1%	3.9	2.4%	5.57	5.8
Reynosa	Bienes de Consumo	563.5	52.4	1.9%	3.2	2.0%	5.16	1.8
Monterrey	Electrónica	329.0	30.6	1.1%	3.2	1.9%	8.69	2.3
Monterrey	Electrónica	308.0	28.6	1.0%	3.0	1.8%	8.69	2.3
Hermosillo	Automotriz	423.5	39.3	1.4%	2.8	1.7%	5.97	4.0
Queretaro	Alimentos y Bebidas	852.5	79.2	2.9%	2.6	1.6%	2.77	8.0
Nogales	Bienes de Consumo	397.4	36.9	1.3%	2.4	1.4%	5.40	1.9
Ciudad Juarez	Artefactos Médicos	238.5	22.2	0.8%	2.1	1.3%	8.06	8.4
Total		**5,360.6**	**498.0**	**17.9%**	**32.4**	**19.5%**	**5.41**	**5.1**

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2021.

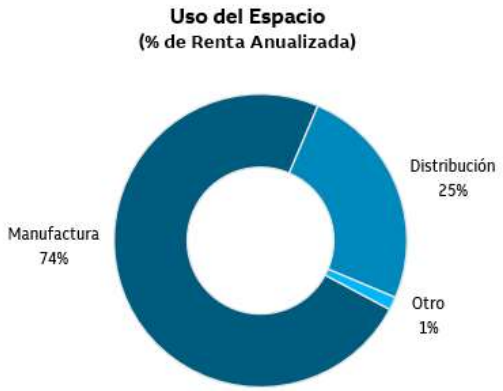
10 Propiedades Comerciales más grandes al 31 de diciembre de 2021

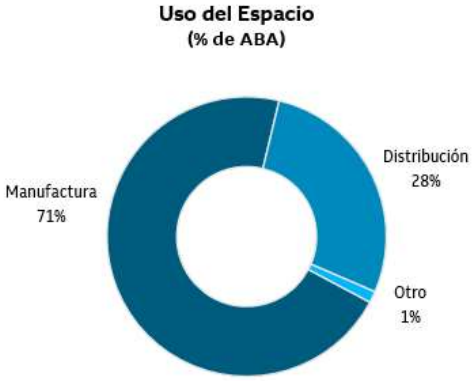
Ciudad	Propiedad	Ocupación	ABA (miles de ft²)	ABA (miles de m²)	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Total Anualizada (millones de EU$)	% Renta Base Anualizada Comercial y de Oficinas	Promedio Mensual por m² Arrendado (EU$)	Plazo Restante de Arrendamiento
ZMCDMX	Tecamac	98.8%	860.5	79.9	18.8%	4.8	13.5%	5.05	4.8
ZMCDMX	Valle Dorado	78.4%	445.1	41.3	9.7%	4.3	12.2%	11.14	1.9
ZMCDMX	Multiplaza Arboledas	79.9%	383.8	35.7	8.4%	3.9	10.9%	11.32	3.6
ZMCDMX	Coacalco	88.5%	636.9	59.2	13.9%	3.7	10.3%	5.85	3.2
Monterrey	Multiplaza Lindavista	84.7%	372.5	34.6	8.1%	3.6	10.1%	10.20	10.2
ZMCDMX	Magnocentro 26	85.3%	257.0	23.9	5.6%	2.5	7.0%	10.12	4.0
ZMCDMX	Del Valle	96.8%	169.3	15.7	3.7%	2.4	6.9%	13.38	2.3
ZMCDMX	Multiplaza Ojo de Agua	98.5%	244.1	22.7	5.3%	1.7	4.7%	6.28	1.8
Tuxtepec	Multiplaza Tuxtepec II	87.1%	196.2	18.2	4.3%	1.5	4.2%	7.84	4.3
Cancún	Multiplaza Cancun	88.4%	258.2	24.0	5.6%	1.4	3.8%	5.33	2.8
Total		**89.1%**	**3,823.6**	**355.2**	**83.6%**	**29.7**	**83.6%**	**7.82**	**4.1**

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2021 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 96.0% (94.3% al 31 de diciembre de 2020 y 95.9% al 31 de diciembre de 2019) en términos de ABA a 278 arrendatarios (281 al 31 de diciembre de 2020 y 283 al 31 de diciembre de 2019), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.4% (3.4% al 31 de diciembre de 2020 y 4.1% al 31 de diciembre de 2019) de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 3.7% de nuestra Renta Base Anualizada industrial a esa fecha.

Aproximadamente el 71.0% (70.6% al 31 de diciembre de 2020 y 69.6% al 31 de diciembre de 2019) en términos de área industrial arrendada, o el 73.6% (73.6% al 31 de diciembre de 2020 y 72.8% al 31 de diciembre de 2019) en términos de Renta Base Anualizada de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros están inclinados generalmente a permanecer como ocupantes a largo plazo en los edificios donde han establecido sus operaciones.





Nuestro portafolio comercial cuenta con una base de arrendatarios diversificada, compuesta en su mayor parte por comercios de primera necesidad. Al 31 de diciembre de 2021, el 90.1% de estas propiedades (91.4% al 31 de diciembre de 2020 y 93.8% al 31 de diciembre de 2019), en términos de ABA, estaban arrendadas a aproximadamente 654 arrendatarios (666 al 31 de diciembre de 2020 y 737 al 31 de diciembre de 2019), incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 18.8% de nuestra ABA (18.8% al 31 de diciembre de 2020 y 17.7% al 31 de diciembre de 2019) o el 13.5% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (13.5% al 31 de diciembre de 2020 y 11.9% al 31 de diciembre de 2019). Al 31 de diciembre de 2021, las marcas asociadas de Wal-Mart, nuestro arrendatario más grande, representaban alrededor del 27.0% (24.3% al 31 de diciembre de 2020 y 24.4% al 31 de diciembre de 2019) del total de área comercial arrendada y el 18.2% de la Renta Base Anualizada comercial (17.5% al 31 de diciembre de 2020 y 14.7% al 31 de diciembre de 2019).

Nuestro portafolio comercial incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2021, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 39.5% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (38.0% al 31 de diciembre de 2020 y 32.2% al 31 de diciembre de 2019).

Nuestros Arrendamientos

Aproximadamente 98.3% de nuestros contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son "triple-netos" (98.2% al 31 de diciembre de 2020 y 92.6% al 31 de diciembre de 2019). La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2021, estaban denominados en Dólares, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos (92.7% al 31 de diciembre de 2020 y 92.0% al 31 de diciembre de 2019). Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengas las licencias y permisos requeridos para cumplir con las Leyes Ambientales.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2021, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.4 años (3.4 años al 31 de diciembre de 2020 y 3.3 años al 31 de diciembre de 2019). La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2021, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Industriales por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2021

Año	Número de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m²)	% de Área Total por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m² Arrendado (EU$)
En regularización[1]	10	51.7	1.9%	3.2	2.0%	5.23
2022	42	324.5	12.2%	19.3	11.6%	4.95
2023	60	544.2	20.4%	35.2	21.2%	5.39
2024	58	489.0	18.3%	32.6	19.6%	5.55
2025	27	192.3	7.2%	12.2	7.4%	5.30
2025 y posteriormente	81	1,064.8	39.9%	63.2	38.2%	4.95
Total	**278**	**2,666.6**	**100.0%**	**165.7**	**100.0%**	**5.18**

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

Comerciales

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comerciales incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2021, el 0.6% de nuestros ingresos obtenidos de propiedades exclusivamente nuestras de carácter comercial se derivaron de los ingresos de renta variables (0.2% al 31 de diciembre de 2020 y 2.0% al 31 de diciembre de 2019). La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Todos nuestros arrendamientos comerciales están denominados en Pesos.

Al 31 de diciembre de 2021, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial era de aproximadamente de 3.2 años (3.6 años al 31 de diciembre de 2020 y 4.1 años al 31 de diciembre de 2019), con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 5.3 años (6.3 años al 31 de diciembre de 2020 y 7.5 años al 31 de diciembre de 2019), con base en Renta Base Anualizada. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2021, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

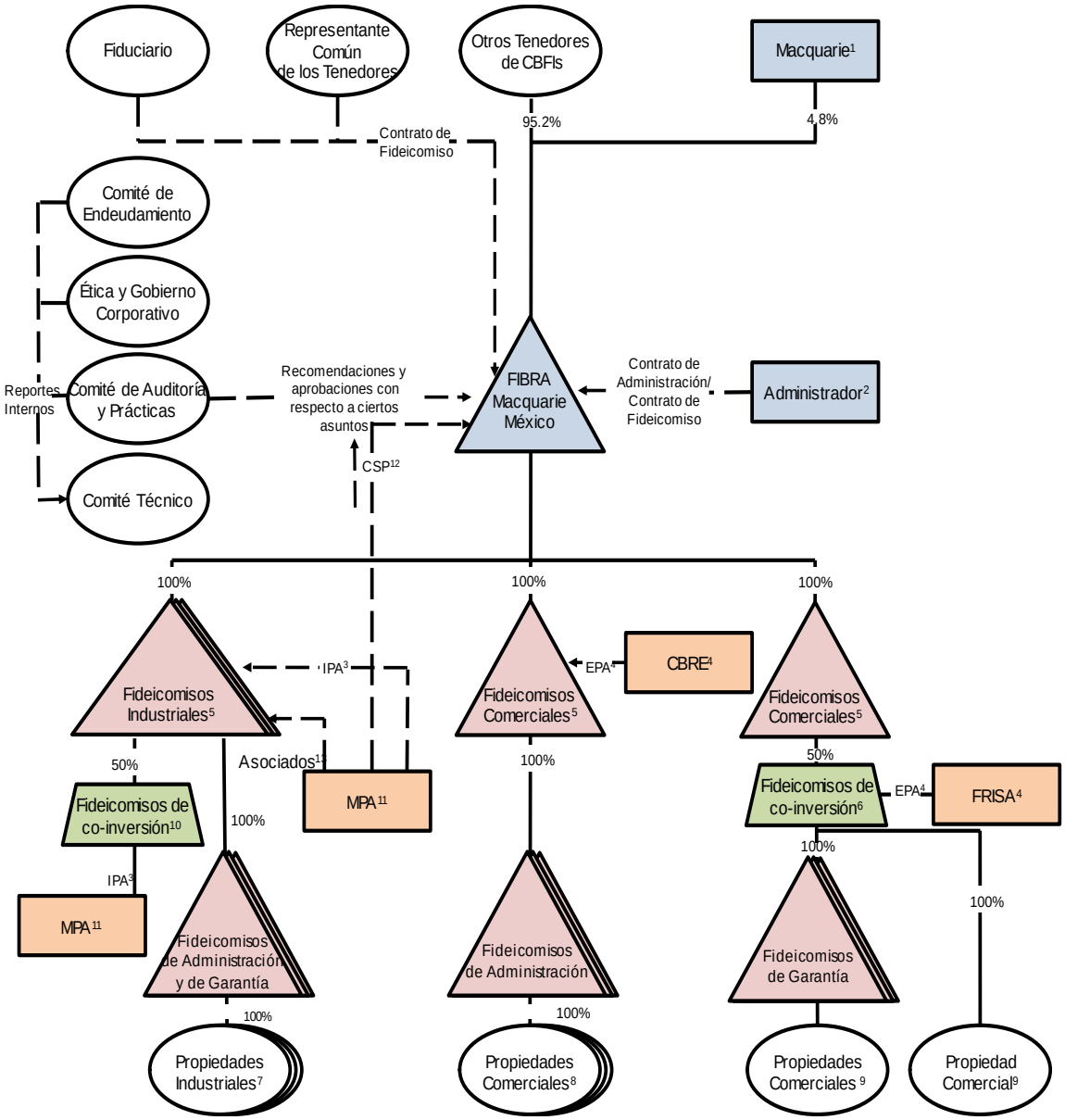
Arrendamientos Comerciales por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2021

Año	Número de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m^2)	% de Área Total por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m^2 Arrendado (EU$)
En regularización(1)	75	25.0	6.5%	4.0	11.2%	13.33
2022	169	44.4	11.6%	4.8	13.6%	9.05
2023	174	61.9	16.2%	7.4	20.7%	9.91
2024	162	64.4	16.8%	6.8	19.0%	8.74
2025	22	25.5	6.6%	2.3	6.4%	7.41
2025 y posteriormente	52	162	42.3%	10.4	29.1%	5.33
Total	**654**	**383**	**100.00%**	**35.6**	**100.0%**	**7.74**

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

vii) Nuestra Estructura

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que detentamos todo, o la mayoría, del capital y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 31 de diciembre de 2021, nuestro fondo tiene la siguiente estructura:



1. Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas al 31 de diciembre de 2021.
2. Nuestro Administrador es Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group.
3. IPA se refiere al Administrador de Propiedad Interno. Nuestro Administrador de Propiedad Interno es el administrador respecto a nuestras propiedades industriales.
4. EPA se refiere al Administrador de Propiedades Externo. Nuestros Fideicomisos de Inversión están sujetos a contratos de administración con (a) CB Richard Ellis, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades comerciales exclusivas de nuestro portafolio y (b) Frisa, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades en co-inversión con Frisa.
5. Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.
6. Corresponde a dos fideicomisos de inversión, los cuales pertenecen 50% a Frisa.
7. Corresponde a 236 propiedades industriales. 49 y 16 de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, actualmente forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor, MetLife derivado de la línea de crédito por EU$210 millones y EU$75 millones, respectivamente, con el fin de garantizar el pago por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las obligaciones contenidas en los mismos.
8. Corresponde a ocho propiedades comerciales de nuestra exclusiva propiedad.
9. Corresponde a nueve propiedades en co-inversión con Frisa. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor, MetLife, derivado de cierta línea de crédito con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante se encuentra en nuestros Fideicomisos de Inversión.
10. Corresponde a un terreno industrial adquirido para su desarrollo a futuro por medio de la Co-inversión con Inmobiliaria Alamedida.
11. MPA se refiere a MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedad Interno, la cual es una asociación civil constituida bajo la ley mexicana.

12. CSP se refiere a Prestador de Servicios Corporativos. MPA ha celebrado un contrato de servicios con FIBRA Macquarie Mexico, en relación con ciertos servicios corporativos y de contabilidad a nivel del fondo.
13. Los fideicomisos industriales son los únicos asociados de MPA.

viii) Administrador

Nuestro Administrador era originalmente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. El 31 de agosto de 2021, se llevaron a cabo una serie de cambios corporativos dentro del Grupo Macquarie en México, conforme a los cuales Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. se fusionó con una compañía afiliada denominada Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., como entidad fusionante y sobreviviente. Como resultado de la fusión, el nombre corporativo de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., y como fue el caso de MMREM, es una compañía 100% propiedad de Macquarie Group Limited. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, Distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de siete miembros, de los cuales seis miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).

- Las Comisiones por Desempeño Netas son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las Distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFI en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de FIBRA Macquarie, un número de CBFIs equivalente a $639.8 millones (aproximadamente EU$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de $275.7 millones (aproximadamente EU$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2021, nuestro Administrador conjuntamente con sus afiliadas poseía 4.8% de nuestros CBFIs en circulación.

Directores Ejecutivos de FIBRA Macquarie

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de FIBRA Macquarie a la fecha de este informe anual:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad[1]
Juan Monroy	Director General	Hombre	47	6.5 años
Simon Hanna	Director de Finanzas	Hombre	44	8.2 años
Thomas Heather	Director del área legal	Hombre	39	1.0 año

1) Al 31 de diciembre de 2021.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los directores ejecutivos del Administrador; y (ii) ningún director ejecutivo del Administrador es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene más de 20 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue director de adquisiciones en Acadia Realty Trust, un fideicomiso de inversión en bienes inmuebles, enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en Onex Investment Corp. Tanto en Onex Investment Corp, como en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones, y operaciones inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia.

El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en administración de empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también ha sido profesor en el ITESM.

Simon Hanna. El señor Hanna fue nombrado como director de finanzas de FIBRA Macquarie en julio de 2013. El Sr. Hanna fungió previamente como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010. Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sídney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias.

El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

Thomas E. Heather. El Sr. Heather fue nombrado director jurídico de FIBRA Macquarie el 2 de diciembre de 2020. Antes de unirse a Macquarie, el Sr. Heather fue asociado senior en González Calvillo, S.C. en la Ciudad de México, donde ejerció en el área de energía e infraestructura del despacho con un enfoque en transacciones de fusiones y adquisiciones, financiamientos y desarrollo de proyectos. Anteriormente, fue abogado en Haynes and Boone, L.L.P. en las oficinas de Houston y Ciudad de México, donde ejerció en las áreas de energía y proyectos y corporativo del despacho, con un enfoque en Estados Unidos de América y América Latina. El Sr. Heather ha representado a fondos de capital privado, empresas petroleras y de energía renovable, contratistas de EPC e instituciones financieras.

El Sr. Heather obtuvo el título de *Juris Doctor* por la Northwestern University Pritzker School of Law en 2010 y el título de abogado por la Escuela Libre de Derecho de Ciudad de México en 2006.

Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no por nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos

administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa
-
- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones
-
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

Comité FIBRA de nuestro Administrador

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto al Comité Fibra de nuestro Administrador a la fecha de este informe anual:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad[1]
Matthew Banks	Presidente y Consejero del Comité Inmobiliario	Hombre	60	9.0 años
Jonathan Davis Arzac	Miembro del Comité Inmobiliario	Hombre	69	9.0 años
Nick O'Neil	Miembro del Comité Inmobiliario	Hombre	43	9.0 años
Brett Robson	Miembro del Comité Inmobiliario	Hombre	53	1.0 año.
Eric Wurtzebach	Miembro del Comité Inmobiliario	Hombre	48	1.0 año.

1) Al 31 de diciembre de 2021.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los miembros del Comité FIBRA del Administrador; y (ii) ningún miembro del Comité FIBRA del Administrador es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

Matthew Banks. En su anterior puesto de tiempo completo en el Grupo Macquarie, el señor Banks supervisa al equipo global, el cual administra fondos inmobiliarios, inversiones asociadas, junto con proyectos inmobiliarios y plataformas a lo largo de Australia, Asia, Europa y América. El señor Banks fue miembro de Comités de fondos administrador por Macquarie alrededores del mundo, y fue también parte del Comité Inmobiliario MIRA (REC) que supervisó la actividad inmobiliaria clave alrededor del mundo. Desde que se unió a Macquarie Real Estate Group en noviembre del 2001, el señor Banks estuvo a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global. A lo largo de su carrera de más de 30 años en el sector inmobiliario, el señor Banks ha estado involucrado en todos los principales sectores inmobiliarios, incluyendo el comercial, minorista, residencial e industrial. Su experiencia incluye la creación de co-inversiones y estructuras de capital asociadas por medio del desarrollo, administración de proyectos y actividades de construcción. Previamente, Matthew fue Director General de los negocios de Real Estate Investment en Estados Unidos, Asia y Australia de Lend Lease Corporation.

Jonathan Davis Arzac. El señor Davis es el presidente de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. Desde el 2009, el Sr. Davis cuenta con una amplia experiencia que, junto con sus múltiples relaciones con diversas compañías y entidades del sector público y privado en México. Trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana en Washington D.C., como Presidente de la Comisión Nacional Bancarias y de Valores (CNBV) y como Tesorero de México en la Secretaria de Hacienda y Crédito Público. El señor Davis también es miembro de varios consejos de administración, como el de BIVA (Bolsa Institucional de Valores) y The Mexico Fund (listado en la bolsa de valores de Nueva York) y ha sido asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro (el productor de vidrio más grande de Latinoamérica). El Sr. Davis obtuvo su licenciatura en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), donde se graduó con honores, además obtuvo su maestría en Economía de Desarrollo por la Universidad de Sussex en Reino Unido.

Nick O'Neil. El señor O'Neil actualmente funge como Director General Financiero en Macquarie Infrastructure Holdings, LLC. Previo a obtener este puesto, el Sr. O'Neil dirigió el negocio de Macquarie Asset Management en México así como la expansión en América Latina de Macquarie Asset Management en infraestructura y activos inmobiliarios. Él lideró el establecimiento del primer fondo en América Latina de Macquarie Asset Management denominado Macquarie Mexican Infrastructure Fund en 2009 y el establecimiento de nuestro fondo, una de las primeras Fibras en México, en el 2012. El señor O'Neil ha sido miembro de los consejos de Macquarie Asset Management. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de

activos alternos, incluyendo constitución, inversión y administración de activos. El señor O'Neil recibió su licenciatura en Artes y su licenciatura en Derecho por la Universidad Bond en Australia.

Brett Robson. El Sr. Robson lidera el negocio inmobiliario global de Macquarie Asset Management (MAM). MAM Real Estate cuenta con más de 30 años de historia en inversión y administración de activos y, a través de sus fondos cotizados y no cotizados, cuenta con más de 16.000 millones de dólares de activos bajo administración que comprenden una cartera de más de 400 propiedades comerciales, residenciales e industriales en todo el mundo. El Sr. Robson tiene más de 30 años de experiencia, incluyendo 18 años con Macquarie, en la administración de activos, inversiones principales, servicios de asesoramiento financiero y de obtención de capital, en una amplia gama de sectores de operación de bienes raíces, geografías y plataformas de operación. Antes de trabajar en Macquarie, el Sr. Robson pasó 12 años en Lendlease, realizando funciones que abarcaban la administración de fondos, activos y desarrollo.

Eric Wurtzebach. El Sr. Wurtzebach es el jefe de las Américas y Director Senior en la rama inmobiliaria norteamericana de Macquarie Asset Management. Se incorporó a la empresa en 2008 tras experiencias previas en banca de inversión. Con más de 25 años de experiencia, el Sr. Wurtzebach lidera las actividades de inversión de capital de MAM Real Estate y gestión de activos en las Américas, las cuales incluyen asociaciones con Logistics Property Company, Greystar Real Estate Partners, and RHP Properties. El Sr. Wurtzebach también está a cargo de la expansión de las actividades de inversión de capital de Macquarie en la región y supervisó el lanzamiento del primer fondo de desarrollo-a-cubierta de LPC con EU$1,000 millones en diciembre de 2020. Desde 2013, el Sr. Wurtzebach ha asesorado transacciones en las que se han recaudado más de EU$5 mil millones de dólares de capital para desarrollos multifamiliares estadounidenses a través de estrategias de desarrollo básicas y de valor añadido para clientes como Greystar Real Estate Partners y Lennar Multifamily Communities, así como inversiones principales de Macquarie Capital, incluyendo asociaciones con Logistics Property Company, y RHP.

Durante el año fiscal 2021 se llevaron a cabo seis sesiones del Comité FIBRA del Administrador, de las cuales todas se programaron regularmente. Requerimos que cada Consejero realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Consejo y de los comités, así como a la asamblea anual de tenedores de los CBFIs. Durante el año fiscal 2021, ningún Consejero asistió a menos del 83.33% del total de las sesiones del Comité FIBRA.

Comité de Sustentabilidad

En el 2018, el Consejo de Administración de nuestro Administrador estableció el Comité de Sustentabilidad para garantizar que FIBRA Macquarie sea un negocio sostenible que ofrezca valor a largo plazo a los inversionistas. El Comité está compuesto por los miembros del Consejo de Administracion, los directores ejecutivos, administradores de activos y expertos en sustentabilidad. Los deberes de este Comité incluyen:

• Revisar y monitorear nuestra estrategia de sustentabilidad.

• Supervisar la implementación de políticas y sistemas relacionados con la sustentabilidad.

• Monitorear el progreso y evaluar el desempeño de las políticas, iniciativas, metas y objetivos de sustentabilidad.

Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo

En julio de 2020, el Consejo de Administración de nuestro Administrador estableció un Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo para garantizar que FIBRA Macquarie adopte prácticas de salud, seguridad y ambiente en el lugar de trabajo (WHSE por sus siglas en inglés) de forma estructurada e integrada en toda la plataforma. El Comité está conformado por miembros del consejo de administración, la administración, administradores de activos y expertos en WHSE. Los deberes de este Comité incluyen:

• Revisar y supervisar nuestra estrategia del sistema WHSE.
• Supervisar la aplicación de las políticas y los sistemas relacionados con la WHSE.
• Supervisar el progreso y evaluar el rendimiento de las políticas, iniciativas, objetivos y metas de WHSE.
• Asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones relacionadas con asuntos de salud, seguridad y medio ambiente.

Miembros del Comité Técnico

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité Técnico está integrado por seis miembros, cada uno nombrado por nuestro Administrador y, en el caso de los miembros independientes, con el consentimiento de nuestros Tenedores. Cinco de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad[1]
Juan Monroy	Director General de FIBRA Macquarie	Hombre	47	9.0 años
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	Hombre	72	9.0 años
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	Hombre	81	9.0 años
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	Hombre	55	9.0 años
Jaime de la Garza	Miembro Independiente	Hombre	60	4.5 años
Michael Brennan	Miembro Independiente	Hombre	62	3.8 años
Sara Neff	Miembro Independiente	Mujer	41	Menos de un año

1. Al 31 de diciembre de 2021.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los miembros del Comité Técnico; y (ii) ningún miembro del Comité Técnico es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz, el Sr. de la Garza y el Sr. Brennan. La información biográfica del Sr. Monroy, se establece en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador."

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México. Actualmente, el Sr. De Garay funge como Asesor de Riesgo Crediticio Independiente para Nexxus Mezzanine Fund de Nexxus Capital en la Ciudad de México. El Dr. de Garay actualmente es miembro independiente del consejo de Pretmex y por unos años fue un miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México). Por diez años el Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey (TEC) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim´s Pride en México, Metalsa, Empresas Elsa y Cummins of Mexico.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a

compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Sus áreas de especialización son: Fusiones y Adquisiciones, Competencia Económica, y Derecho Corporativo. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine, Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 19 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida. En 2018, le otorgaron el Premio Nacional de Acción Voluntaria y Solidaria (mención honorífica), el cual es un premio nacional que reconoce el voluntariado.

Jaime De la Garza. El Sr. De la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este período, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital. Durante los últimos cinco años, el Señor De la Garza ha asesorado a múltiples clientes en relación a inversiones inmobiliarias y de capital privado y ha sido parte de múltiples consejos de administración, tanto en México como en Estados Unidos.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de diversos consejos directivos de empresas. El Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

Michael Brennan. El Sr. Brennan es Cofundador, Presidente y Director General de Brennan Investment Group, una empresa de inversión privada con casi EU$3.0 mil millones en activos inmobiliarios industriales. El Sr. Brennan ha orquestado más de EU$14.0 mil millones en transacciones de bienes raíces industriales a lo largo de sus 34 años de carrera. Antes de formar Brennan Investment Group, el Sr. Brennan cofundó First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) en 1994, y se desempeñó como Presidente, Director General y miembro del Consejo de Administración hasta finales de 2008. Antes de cofundar First Industrial, el Sr. Brennan fue Presidente y Socio de The Shidler Group, una prominente firma de bienes raíces a nivel nacional especializada en transacciones de bienes raíces de valor agregado. Fue miembro de la Junta Directiva de Pacific Office Properties (AMEX: PCE), un REIT de oficinas que posee propiedades de calidad institucional en Honolulu, California y Arizona. Comenzó su carrera en bienes raíces industriales en 1984, como Especialista en Inversiones en CB Commercial.

El Sr. Brennan obtuvo su licenciatura en Finanzas de la Universidad de Notre Dame en 1979. El Sr. Brennan actualmente se desempeña como Director Ejecutivo del Centro de Bienes Raíces James A. Graaskamp de la Universidad de Wisconsin, un programa que está constantemente clasificado entre los mejores programas de bienes raíces del mundo.

Sara Neff. La Sra. Neff es la Directora de Sostenibilidad de Lendlease Americas, donde proporciona liderazgo y supervisión de la gestión en el desarrollo, la implementación y la conducción del marco de sostenibilidad corporativa de Lendlease en la región de las Américas. Antes de este cargo, fue Vicepresidenta Senior de Sostenibilidad en Kilroy Realty Corporation. La Sra. Neff desempeñó un papel fundamental en la arquitectura, el inicio y la ejecución del programa de sostenibilidad de Kilroy. Bajo su liderazgo, Kilroy ha sido reconocida como líder entre las empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa en materia de sostenibilidad en las Américas por GRESB

durante siete de los últimos ocho años, además de ser reconocida por NAREIT. La Sra. Neff forma parte de la junta consultiva del Proyecto CLEEN, del Consejo de Administración de GBCI y del Consejo de Administración de GRID Alternatives. Anteriormente, formó parte del Consejo Asesor del USGBC y fue presidenta del Consejo de Administración del USGBC de Los Ángeles, además de formar parte del Consejo de Administración de Young Professionals in Energy Los Ángeles, del Consejo Asesor de la Incubadora Cleantech de Los Ángeles y del Comité de Energía y Medio Ambiente de BOMA International.

Ha sido nombrada mujer influyente de Los Ángeles por el Los Angeles Business Journal, galardonada con el premio 40 under 40 por el Urban Land Institute, Power Woman in Real Estate de Los Ángeles por Bisnow, Women in Sustainability Leader por la revista Green Building & Design, Woman of Influence por el GlobeSt Real Estate Forum, y recibió el premio NAREIT's 2020 Leader in the Light Leadership Personified, un premio que reconoce los logros en sostenibilidad. Es miembro de LEED y tiene una licenciatura de Stanford y un MBA de la Columbia Business School.

Remuneración a los miembros del Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2021, el monto total de remuneración pagada a los miembros del Comité Técnico fue por un monto de $3,553,500 Pesos.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps. 490,000 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps. 24,500 por cada sesión adicional.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, nuestro Comité de Endeudamiento y nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;

- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda Distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier Reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAs, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Durante el año fiscal 2021 se llevaron a cabo seis sesiones del Comité Técnico, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité Técnico realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité Técnico y de los subcomités. Durante el año fiscal 2021, ningún miembro del Comité Técnico asistió a menos del 100% del total de las sesiones del Comité Técnico y sus subcomités de los que cada uno era miembro.

Comité de Auditoría

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité de Auditoría está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría son Jaime de la Garza (presidente), Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría actualmente reciben una compensación de Ps. 24,500 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;

- discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFIs en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie México
Atención: Presidente del Comité de Auditoría
c/o Jaime de la Garza
Pedregal 24, piso 21
Col. Molino del Rey, C.P. 11040
Ciudad de México, México

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Durante el año fiscal 2021 se llevaron a cabo cinco sesiones del Comité de Auditoría, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Auditoría realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Auditoría. Durante el año fiscal 2021, ningún miembro del Comité de Auditoría asistió a menos del 100% del total de las sesiones del Comité Auditoría.

Comité de Endeudamiento

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay (presidente), Juan Antonio Salazar, Jaime de la Garza y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación de Ps.12,250 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, el Sr. Salazar y el Sr. de la Garza se presentan en la sección “Miembros del Comité Técnico”. La información biográfica del Sr. Monroy se encuentra en la sección “Directores Ejecutivos de nuestro Administrador”.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Durante el año fiscal 2021 se llevaron a cabo cuatro sesiones formales del Comité de Endeudamiento, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Endeudamiento realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Endeudamiento.

Durante el año fiscal 2021, ningún miembro del Comité de Endeudamiento asistió a menos del 100% del total de las sesiones del Comité Endeudamiento.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los

actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Luis Alberto Aziz (presidente), Álvaro de Garay y Michael Brennan. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.12,250 por reunión.

Los datos biográficos del Se. Aziz, Dr. de Garay y Sr. Brennan se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico".

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Durante 2021 se llevaron a cabo cuatro sesiones formales del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo. Durante el año fiscal 2021, ningún miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo asistió a menos del 100% del total de las sesiones del Comité Ética y Gobierno Corporativo.

Código de Conducta

El Código de Conducta de FIBRA Macquarie México (el "Código de Conducta") es aplicable a todos los miembros del Comité Técnico, los miembros de la Consejo de Administración del Administrador, el Administrador y los empleados, proveedores y asesores de Macquarie Group Limited y sus entidades relacionadas que actúen como funcionarios o presten servicios de administración y asesoramiento a FIBRA Macquarie México (conjuntamente, el "Personal de FIBRA Macquarie").

El Código de Conducta proporciona información sobre las leyes, los reglamentos y los principios de conducta de la sociedad que orientan el comportamiento de las personas a las que les es aplicable y describe los recursos disponibles para obtener asesoramiento y realizar informes confidenciales sobre cuestiones de cumplimiento de leyes y reglamentos, así como sobre cuestiones de conducta empresarial, incluyendo políticas de lucha contra la corrupción y el lavado de dinero. El Código de Conducta se basa en nuestros principios corporativos de Oportunidad, Responsabilidad e Integridad. Nuestra política es mantener los más altos estándares de conducta ética y legal en todas nuestras actividades comerciales, evitando actos que puedan resultar en una conducta comercial inapropiada.

Para mayor detalle, favor de consultar el siguiente enlace: https://www.fibramacquarie.com/assets/fibra/docs/FIBRAMQ - Code of Conduct.pdf

ix) Administración de Propiedades

A la fecha de este informe anual, la administración del día a día de nuestras propiedades se administra de la siguiente manera (i) nuestras propiedades industriales están administradas por nuestro Administrador de Propiedad Interno, plataforma de servicios de arrendamiento, ingeniera y contabilidad, la cual fue establecida por nuestro fondo y misma que es una subsidiaria totalmente controlada del mismo; (ii) nuestras propiedades comerciales adquiridas durante 2013 y 2014 (excluyendo la co-inversión 50-50 con Frisa) son administrados por CBRE; y (iii) las nueve propiedades de la co-inversión con Frisa son administradas por Frisa.

Nuestro Administrador de Propiedad Interno fue establecido por nuestro fondo en diciembre de 2013, y sus funcionarios ejecutivos y empleados senior cuentan con experiencia considerable en la administración de propiedades en la industria inmobiliaria mexicana. Creemos que una plataforma integrada de administración de propiedades, a través de nuestro Administrador de Propiedad Interno, estrechará nuestras relaciones industriales con arrendatarios, reestructurará nuestro proceso de arrendamiento y administración, identificará y atenderá de forma más efectiva las áreas de mejora en nuestras propiedades y su administración, proporcionará una mejor entrega y administración de gastos y mantenimiento de capital para nuestras propiedades, y facilitará el flujo de información para la administración correspondiente.

CBRE y Frisa son administradores externos de propiedades contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión, y consideramos que CBRE y Frisa (quien cuenta con experiencia en la administración de las propiedades Frisa respectivas antes de nuestra adquisición de una participación del 50% en las mismas y que es titular de la participación del 50% restante en el Fideicomiso de Inversión que mantiene la co-inversión de Frisa) están bien posicionadas para continuar prestando servicios de administración de propiedades. Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE son continuos y pueden ser terminados por cualquiera de las partes previa notificación razonable y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2024, pero serán automáticamente renovados por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación. En el futuro podremos contratar administradores externos adicionales, de manera o no provisional, en relación con potenciales adquisiciones futuras, si consideramos que los términos y condiciones de los mismos son favorables para nuestro fondo.

x) Estatus de la FIBRA

Calificamos como una FIBRA para los efectos previstos en la LISR al 31 de diciembre de 2021. Los activos inmobiliarios en los que invertimos son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales califican, desde una perspectiva fiscal, como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos con trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAs, nuestro Fideicomiso deberá distribuir entre los Tenedores de CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del Resultado Fiscal. En la mayoría de los casos el Resultado Fiscal distribuido está sujeto a impuesto sobre la renta a una tasa del 30%, el cual es retenido por los intermediarios, mismos que mantienen nuestros CBFIs, y debiera ser acreditable por los Tenedores.

xi) Política de Distribución

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, hacemos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la Política de Distribución que adopte nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo (salvo que nuestro Comité Técnico apruebe de otra manera). Nuestra Política de Distribución es distribuir anualmente una cantidad determinada por el Administrador, que no excederá del 85% del estimado de Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones del Fideicomiso; en el entendido, que: (i) la Distribución anual deberá ser igual a por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual del Fideicomiso por el año fiscal inmediatamente anterior; y (ii) el Fideicomiso hará las Distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos contenidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables. El "Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones" se define como los fondos provenientes de operaciones ajustados del Fideicomiso, como se indica en los informes periódicos del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de pagar cuatro Distribuciones al año. Aunque consideramos que esta definición de efectivo disponible para las Distribuciones es razonable, nuestro fondo puede requerir de desembolsos de efectivo adicionales por lo que no podemos asegurar que esta definición refleje de manera fehaciente nuestra capacidad para realizar Distribuciones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones reales pueden ser significativamente diferentes de las Distribuciones esperadas.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015 y hasta finales de diciembre de 2021, utilizamos fondos provenientes de operaciones ajustados ("AFFO") como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. Obtuvimos los AFFO al restar de FFO el ajuste por reconocimiento de rentas en línea-recta, las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo gastos de pintura), mejoras de arrendatarios y comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con

expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis y dicha métrica no debería considerarse como independiente o substituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es, entre otras cuestiones, consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA Macquarie en el despliegue de capital efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

	Distribución Ordinaria Ps./Certificado	AFFO Relación de Pagos (%)	Fecha Récord de Distribución	Fecha de Pago de Distribución
4T21	Ps. 0.4750	76.8%	10-marzo-22	11- marzo-22
3T21	Ps. 0.4750	79.5%	27-enero-22	28- enero-22
2T21	Ps. 0.4750	78.3%	24-septiembre-21	27- septiembre-21
1T21	Ps. 0.4750	84.8%	14-junio-21	15- junio-21
4T20	Ps. 0.4750	74.7%	11-marzo-21	12- marzo-21
3T20	Ps. 0.4750	77.6%	27-enero-21	28- enero-21
2T20	Ps. 0.4750	74.7%	24-septiembre-20	25- septiembre-20
1T20	Ps. 0.4750	63.1%	11-junio-20	12- junio-20
4T19	Ps. 0.4550	70.4%	9- enero-20	11- marzo-20
3T19	Ps. 0.4550	68.0%	23- enero-20	24- enero-20
2T19	Ps. 0.4450	69.7%	24- septiembre-19	25- septiembre-19
1T19	Ps. 0.4250	67.6%	13- junio-19	14- junio-19

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento (a menos que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario) y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado, así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables a FIBRAs;
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras Distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras Distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o Distribuciones previas.

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFIs, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR. Al 31 de diciembre de 2021, no tuvimos resultado fiscal pendiente de amortizar.

xii) Resumen de Información Financiera

Estados de Resultado Integral Consolidados

A continuación, se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

	Ps. 000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Ingresos por la renta de propiedades	3,847,644	4,028,100	3,657,565
Gastos relacionados con propiedades	(610,116)	(619,487)	(532,043)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	**3,237,528**	**3,408,613**	**3,125,522**
Comisiones por administración	(195,806)	(186,839)	(164,908)
Gastos relacionados con operaciones	(5,123)	(7,273)	(25,234)
Gastos profesionales, legales y gastos generales	(70,717)	(67,575)	(53,157)
Total de gastos operativos	**(271,646)**	**(261,687)**	**(243,299)**
Otros ingresos	11,642	-	-
Utilidad/(Pérdida) neta no realizada cambiaria en propiedades de inversión	1,158,270	1,912,458	(1,464,048)
Ganancia/(Pérdida) de revaluación no realizada en propiedades de inversión a valor razonable	4,767,929	(1,157,936)	(605,080)
Costos financieros	(909,653)	(1,002,153)	(921,102)
Ingresos por intereses	12,311	21,210	26,469
Participación en la ganancia/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	192,029	(316,958)	155,013
(Pérdida)/Ganancia neta cambiaria en partidas monetarias	(510,838)	(843,917)	630,606
Ganancia/(Pérdida) neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	113,596	(172,923)	(162,183)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido[1]	(4,782)	633	(5,582)
Utilidad neta después de impuestos para el ejercicio	**7,796,386**	**1,587,340**	**536,316**

1) Los impuestos actuales y diferidos son en relación con nuestras subsidiarias verticales integradas.

Estado de Resultados de Posición Financiera Consolidada

A continuación, se plantea la posición financiera consolidada del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Activo circulante			
Efectivo e equivalentes de efectivo	715,618	889,571	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	14,084	53,901	473,142
Otros Activos	62,696	62,010	61,555
Total activo circulante	**792,398**	**1,005,482**	**1,227,906**
Activos no circulantes			
Efectivo restringido	17,037	16,512	15,598
Otras cuentas por cobrar	-	-	15,701
Otros activos	272,264	233,925	200,652
Inversiones en negocios conjuntos	1,323,700	1,186,526	1,544,250
Crédito mercantil	841,614	841,614	841,614
Propiedades de Inversión	47,659,885	41,119,827	38,799,138
Total de activo no circulante	**50,114,500**	**43,398,404**	**41,416,953**
Total de activos	**50,906,898**	**44,403,886**	**42,644,859**
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	800,947	1,132,815	870,879
Deuda	205,835	-	-
Depósitos de inquilinos	22,481	15,818	17,205
Otros pasivos	3,953	3,523	4,239
Total de pasivo circulante	**1,033,216**	**1,152,156**	**892,323**
Pasivo no circulante			
Deuda	16,198,539	15,684,178	14,804,370
Depósitos de inquilinos	317,638	310,676	318,175
Instrumentos financieros derivados	97,499	211,095	38,172
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	-	128,717	-
Otros pasivos	11,139	14,088	16,968

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Impuesto sobre la renta diferido	26,523	22,557	24,486
Total de pasivo no circulante	**16,651,338**	**16,371,311**	**15,202,171**
Total de pasivos	**17,684,554**	**17,523,467**	**16,094,494**
Activos netos	**33,222,344**	**26,880,419**	**26,550,365**
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,311,749	17,394,792
Utilidades retenidas	15,670,081	9,325,095	9,155,573
Total participación controladora	32,973,989	26,636,844	26,550,365
Participación no controladora	248,355	243,575	-
Total del patrimonio	**33,222,344**	**26,880,419**	**26,550,365**

xiii) Información relevante del periodo

Cambios, incumplimientos o procedimientos legales

Además de los eventos relevantes divulgados a través de medios públicos, al 31 de diciembre de 2021, no se han producido cambios materiales en la información presentada anteriormente, incluyendo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, nuestros Contratos de Administración de Propiedades, o de cualesquiera otros acuerdos materiales relacionados con nuestras operaciones. Por otra parte, no se han producido incumplimientos de contrato con respecto a los contratos citados.

No hay procedimientos legales contra el Administrador, los Administradores de Propiedades, el Fiduciario, o cualquier otro tercero responsable al Fideicomiso o a los Tenedores, en cada caso, en su respectivo carácter.

Recompra de CBFIs para el Programa de Cancelación

En la asamblea anual de FIBRA Macquarie de fecha 24 de abril de 2019, los tenedores de CBFIs resolvieron aprobar un programa adicional de recompra de CBFIs (el "Programa de Recompra 2019-2020") exclusivamente para la subsecuente cancelación de los CBFIs, en los mismos términos que el Programa de Recompra 2018-2019. El Programa de Recompra 2019-2020 fue aprobado con un límite de Ps. 1.0 mil millones. La fecha de expiración del Programa de Recompra 2019-2020 fue el 25 de junio de 2020.

En la asamblea anual de FIBRA Macquarie de fecha 23 de abril de 2020, los tenedores de CBFIs resolvieron aprobar un programa adicional de recompra de CBFIs (el "Programa de Recompra 2020-2021") para la exclusiva subsecuente cancelación de CBFIs en los mismos términos que el Programa de Recompra 2019-2020. El Programa de Recompra 2020-2021 fue aprobado por un límite de Ps. 1.0 mil millones. La fecha de expiración del Programa de Recompra 2020-2021 fue el 25 de junio de 2021.

En la asamblea anual de FIBRA Macquarie de fecha 23 de abril de 2021, los tenedores de CBFIs resolvieron aprobar la extensión del Programa de Recompra, así como el monto máximo de fondos que puede ser utilizado para la recompra de los CBFIs de Ps. 1.0 mil millones. La fecha de expiración del Programa de Recompra 2021-2022 es el 25 de junio de 2022.

Desde el inicio del Programa de Recompra 2017-2018, el Programa de Recompra 2018-2019, el Programa de Recompra 2019-2020, el Programa de Recompra 2020-2021 y el Programa de Recompra 2021-2022, y hasta el 31 de diciembre de 2021, FIBRA Macquarie ha recomprado 50.1 millones de CBFIs por un valor total de Ps. 1,065 millones. Al 31 de diciembre de 2021, las recompras restante máximas permitidas al 25 de junio de 2022 fueron

de Ps. 1.0 mil millones. El momento y el importe de las recompras futuras dependerán de los precios de mercado, de las condiciones económicas y de mercado generales, incluyendo alternativas de inversión y el apalancamiento.

A esta fecha, FIBRA Macquarie ha cancelado 45.7 millones de CBFIs recomprados de conformidad con el Programa de Recompra 2017-2018, el Programa de Recompra 2018-2019, el Programa de Recompra 2019-2020, el Programa de Recompra 2020-2021 y el Programa de Recompra 2021-2022. La cantidad total de CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021, era de 761,288,719.

Modificaciones al Contrato de Fideicomiso

El 1 de noviembre de 2019, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Monex, como representante común de los Tenedores y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador, celebraron un convenio modificatorio y de reexpresión en virtud del cual ciertas secciones del Contrato de Fideicomiso fueron modificadas con el fin homologarlo a las nuevas disposiciones regulatorias, prácticas de mercado y a la estructura y gobierno corporativo de FIBRA Macquarie.

Dichas modificaciones incluyen, entre otros, (i)(a) que, en el contexto del programa de recompra, la aprobación del Comité Técnico no es necesaria y que la aprobación de las Asambleas de Tenedores será requerida en relación con el plazo y el monto del programa de recompra de CBFIs, así como respecto a (b) la eliminación del requisito de cancelar los CBFIs recomprados dentro de un plazo de doce meses a partir de su adquisición; (ii) para incluir salvaguardas para el Fideicomiso en caso de un futuro cambio de control del Fiduciario; incluyendo la cesión de la administración de las Cuentas del Fideicomiso a favor del Administrador; y (iii) modificaciones relativas a temas de gobierno corporativo.

Eventos relevantes

A continuación, se muestra un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso a partir del 1 de enero de 2021 hasta el 31 de marzo del 2022 de acuerdo con las Regulaciones de la CNBV (todos los montos en $ y EU$ se han convertido, cuando se ha requerido, utilizando el tipo de cambio publicado en el respectivo comunicado público):

- El 7 de marzo de 2022, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que se asignarían como Distribución por resultado fiscal el 100% de la Distribución de Ps. 0.4750 por CBFI anunciada el 3 de febrero de 2022 correspondiente al periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021. La Distribución fue pagada el viernes 11 de marzo del 2022.
- El 8 de febrero de 2022, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie había sido seleccionada como “EDGE Champion” en reconocimiento a la asociación de FIBRA Macquarie con la Corporación Financiera Internacional, miembro del Grupo del Banco Mundial, en la aceleración de la adopción de prácticas de construcción verde a través de la promoción de programas voluntarios de certificación de edificios verdes basados en el software, la norma y el sistema de certificación “EDGE” (“Excellence in Design for Greater Efficiencies”).
- El 3 de febrero de 2022, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando la información complementaria de FIBRA Macquarie para el cuarto trimestre de 2021.
- El 3 de febrero de 2022, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados y operaciones de FIBRA Macquarie para el trimestre y el año concluido el 31 de diciembre de 2021.
- El 27 de enero de 2022, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie asignará el 66.212% de los Ps. 0.4750 por CBFI como rendimiento de la renta gravable del ejercicio 2021, y el 33.788% del mismo como rendimiento de la renta gravable del ejercicio 2022. La Distribución fue pagada el 28 de enero de 2022.
- El 17 de enero de 2022, el Fiduciario emitió un comunicado público en el que anunciaba que FIBRA Macquarie celebraría una conferencia telefónica sobre resultados y una presentación por Internet el 4 de febrero de 2022, en la que la dirección hablaría de los resultados financieros de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2021, que se publicarían el 3 de febrero de 2022 tras el cierre del mercado.

- El 27 de octubre de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando la información complementaria de FIBRA Macquarie para el tercer trimestre de 2021.
- El 27 de octubre de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados del tercer trimestre de 2021 de FIBRA Macquarie.
- El 21 de octubre de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie respondió a una solicitud de la BMV sobre el volumen de negociación.
- El 7 de octubre de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie llevaría a cabo una conferencia telefónica sobre resultados y una presentación por Internet el 28 de octubre de 2021, durante la cual la administración discutiría los resultados financieros de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2021, los cuales se darían a conocer el 27 de octubre de 2022 después del cierre del mercado.
- El 22 de septiembre de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie destinará el 100% de los Ps. 0.4750 por CBFI como devolución de la renta gravable del ejercicio 2021. La Distribución fue pagada el 27 de septiembre de 2021.
- El 31 de agosto de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los cambios corporativos del Administrador de FIBRA Macquarie.
- El 27 de julio de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados del segundo trimestre de 2021 de FIBRA Macquarie.
- El 27 de julio de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando la información complementaria de FIBRA Macquarie para el segundo trimestre de 2021.
- El 9 de julio de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie realizaría una conferencia telefónica sobre resultados y una presentación por Internet el 28 de julio de 2021, durante la cual la gerencia discutiría los resultados financieros de FIBRA Macquarie del segundo trimestre de 2021, los cuales se darían a conocer el 27 de julio de 2021 después del cierre del mercado.
- El 30 de junio de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie proporcionó una importante actualización sobre su desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo (ESG).
- El 14 de junio de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie asignará el 100% de los Ps. 0.4750 por CBFI como devolución de la renta imponible para el año fiscal 2021. La Distribución fue pagada el 15 de junio de 2021.
- El 9 de junio de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie obtuvo el reconocimiento "Green Lease Leader 2021".
- El 3 de junio de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando el nombramiento de un nuevo miembro independiente del Comité Técnico.
- El 31 de mayo de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie respondió a una solicitud de la BMV sobre el volumen de negociación.
- El 28 de mayo de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie respondió a una solicitud de la BMV en relación con el volumen de negociación.
- El 30 de abril de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que el acta de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores celebrada el 23 de abril de 2021 ha sido publicada por el Representante Común, Monex, a través de la Bolsa Mexicana de Valores.
- El 29 de abril de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando la información complementaria de FIBRA Macquarie para el primer trimestre de 2021.
- El 29 de abril de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados del primer trimestre de 2021 de FIBRA Macquarie.
- El 29 de abril de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados del primer trimestre de 2021 de FIBRA Macquarie.

- El 26 de abril de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados de la Asamblea Anual de Tenedores de FIBRA Macquarie celebrada el 23 de abril de 2021. Más del 67% de los tenedores de certificados representados participaron en la reunión.
- El 14 de abril de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie realizaría una conferencia telefónica sobre resultados y una presentación por Internet el 30 de abril de 2021, durante la cual la administración discutiría los resultados financieros de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2021, los cuales se darían a conocer el 29 de abril de 2021 después del cierre del mercado.
- El 26 de marzo de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que FIBRA Macquarie celebraría una Asamblea Anual Ordinaria de tenedores el 23 de abril de 2021. Los propósitos de dicha asamblea eran: (i) buscar la aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso para el ejercicio fiscal 2020; (ii) buscar la aprobación del Informe Anual del Fideicomiso para el ejercicio fiscal 2020; (iii) buscar la aprobación de la extensión del Programa de Recompra por un año adicional, así como el monto máximo de fondos que podrá ser asignado durante la vigencia de dicho Programa de Recompra; (iv) solicitar la aprobación de (a) el establecimiento de un programa multivalor para la emisión de certificados fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") y certificados fiduciarios de largo o corto plazo ("Cebures") a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente bajo el Contrato de Fideicomiso; (b) realizar la inscripción preventiva de los CBFIs y los Cebures que se emitan al amparo del Programa ante el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (c) autorizar al Administrador para que instruya al Fiduciario a emitir CBFIs y Cebures registrados preventivamente, de tiempo en tiempo, así como para que determine la forma y términos bajo los cuales se llevará a cabo la emisión de los CBFIs y Cebures FIBRA Macquarie México registrados preventivamente, incluyendo si se llevarán a cabo a través de ofertas públicas o privadas en México o fuera de México, e incluyendo, además, las características, el destino de los recursos, los plazos, la tasa, el precio, el valor de suscripción, el registro, la liquidación y demás términos y condiciones bajo los cuales se emitirán y colocarán dichos CBFIs y Cebures, según corresponda; (d) autorizar al Administrador y al Fiduciario, según corresponda, a realizar cualquier acto que sea necesario o conveniente para llevar a cabo la emisión de los CBFIs o Cebures, según corresponda, (v) solicitar la aprobación para incurrir en Endeudamiento por parte del Fideicomiso y/o de cualquier Fideicomiso de Inversión por un monto agregado que represente el veinte por ciento (20%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en las cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo para efectos de refinanciamiento para efectos de refinanciamiento de la Deuda existente, en los términos y por los periodos que el Administrador pueda incluir los recursos de las emisiones al amparo del Programa, en los términos presentados a la Asamblea por el Administrador de conformidad con las disposiciones de la Cláusula 4. 3 (b) del Contrato de Fideicomiso; (vi) solicitar el consentimiento para la renovación del nombramiento del Sr. Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la siguiente Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores; (vii) solicitar el consentimiento para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la siguiente Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores; (viii) solicitar el consentimiento para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Accionistas; (ix) solicitar el consentimiento para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Accionistas; (x) solicitar el consentimiento para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores; y (x) solicitar la designación de delegados que formalicen y den efecto a los acuerdos adoptados en la Asamblea a los puntos mencionados.
- El 12 de marzo de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que se asignarían como Distribución por resultado fiscal el 100% de la Distribución de Ps. 0.4750 por CBFI anunciada el 4 de febrero de 2021 correspondiente al periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021. La Distribución fue pagada el viernes 12 de marzo del 2021.
- El 4 de febrero de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la publicación de la información suplementaria de FIBRA Macquarie para el cuarto trimestre de 2020.
- El 4 de febrero de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la publicación de los resultados financieros y operativos de FIBRA Macquarie para el trimestre y el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

- El 28 de enero de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la asignación de la utilidad gravable y el retorno de capital con respecto a su Distribución en efectivo declarada para el 3T2020 de Ps. 0.4750 por CBFI como sigue: 98.3% de ingreso gravable (Ps. 0.46682874 por CBFI) y 1.7% de retorno de capital (Ps. 0. 00817126 por CBFI). La Distribución fue pagada en efectivo el 28 de enero de 2021.
- El 25 de enero de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie llevaría a cabo una conferencia telefónica sobre resultados y una presentación por Internet el 5 de febrero de 2021, durante la cual los directivos discutirían los resultados de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2020, los cuales se darían a conocer el 4 de febrero de 2021 después del cierre del mercado.
- El 15 de enero de 2021, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie presentó versiones modificadas del informe anual correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019 para atender las solicitudes técnicas realizadas por la CNBV.

xiv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

No existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que podrían tener un efecto material en nuestro Fideicomiso.

A esta fecha, el Fideicomiso no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil. Hasta donde sabemos, no hay procesos de litigación relevantes que podrían afectar nuestro portafolio significativamente.

c) Factores de Riesgo

Invertir en nuestros CBFIs implica un alto nivel de riesgo. Además de otra información contenida en este Reporte Anual, inversionistas deberían considerar los siguientes riesgos. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar nuestro desempeño financiero y operativo de manera significativa y adversa. En consecuencia, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir, y los inversionistas podrían perder toda o parte de su inversión.

i) Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles

Nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros Activos Inmobiliarios no generan suficientes ingresos para saldar gastos operativos, incluyendo el servicio de deuda, comisiones de administración y de administración de propiedades y gastos de capital, nuestro rendimiento financiero se verá afectado de manera adversa e importante. Adicionalmente, una inversión en Activos Inmobiliarios implica gastos significativos (tales como pagos de deuda, impuestos a la propiedad y costos de mantenimiento) que por lo general no disminuyen cuando condiciones adversas de negocios, económicas o de otro tipo reducen los ingresos por concepto de rentas. El ingreso derivado de, y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel de atractivo de nuestras propiedades para potenciales arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o nuestra incapacidad para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los arrendamientos por parte de nuestros arrendatarios;

- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;
- nuestra incapacidad para atraer y mantener arrendatarios ancla reconocidos en nuestras propiedades comerciales;
- la competencia que enfrentan nuestras propiedades comerciales de parte de otros centros comerciales u otros tipos de establecimientos comerciales y otros canales de comercio, tales como e-commerce;
- percepción negativa de los consumidores con respecto a la conveniencia y atractivo de nuestras propiedades comerciales;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales, incluyendo aquellos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- incremento en el crimen y la violencia que afecta el tráfico de consumidores en áreas donde se localizan nuestras propiedades comerciales;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Nuestros resultados de operación también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, lo cual podría resultar en una recesión económica en México en general, o en los mercados locales donde nuestras propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el incumplimiento de los arrendatarios bajo los arrendamientos;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir las rentas bajo nuevos contratos de arrendamiento debido a la baja demanda o alta oferta; y
- el acceso reducido a crédito puede resultar en el incumplimiento de los arrendatarios, en la no renovación de los contratos de arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida que adquiramos Activos Inmobiliarios en un mercado inestable, estamos expuestos al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, o el número de compañías que busca adquirir Activos Inmobiliarios disminuye, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de nuestras inversiones puede no apreciarse o puede depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

Las acciones por parte de nuestros competidores pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de nuestras propiedades, o pueden afectar nuestra capacidad para hacer crecer nuestro portafolio.

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En años recientes, el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado, incluyendo la entrada de FIBRAs adicionales y otras compañías de activos inmobiliarios al mercado. Como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. Algunos de nuestros competidores pueden tener mayores recursos financieros que nosotros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, la competencia por parte de dichas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas para nosotros

o incrementar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan venderlas. Con respecto a nuestras propiedades comerciales en particular, la apertura de nuevos centros comerciales cerca de nuestros centros comerciales pudiera requerir de inversiones no planificadas y pudiera dificultar nuestra capacidad para renovar nuestros contratos de arrendamiento o arrendarlos a nuevos arrendatarios. Dependiendo de los recursos disponibles, nuestros competidores pudieran tener mayor flexibilidad que nosotros y ser capaces de ofrecer concesiones de renta para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o a las tasas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podemos perder arrendatarios, y podemos vernos presionados para reducir nuestras tasas de renta con el objeto de retener a nuestros arrendatarios. Además, algunas de las propiedades de la competencia pueden ser más nuevas, estar mejor localizadas o ser más atractivas que las nuestras en cualquier otro sentido. Como consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Una porción significativa de nuestras propiedades cuenta con arrendamientos que expiran dentro de los próximos años y podríamos ser incapaces de renovar los arrendamientos, o podríamos sólo ser capaces de renovarlos en montos de renta menores a los montos de renta pagaderos en términos de los arrendamientos vigentes que están por expirar.

Alrededor del 96.0% de las propiedades de nuestro portafolio industrial están ocupadas, y aproximadamente el 90.1% de las pertenecientes a nuestro portafolio comercial están ocupadas, en términos de ABA con base en datos al 31 de diciembre de 2021. Al 31 de diciembre de 2021, el periodo de arrendamiento promedio ponderado restante para nuestras propiedades industriales y comerciales con base en la Renta Base Anualizada, era de 3.4 y 3.2 años, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente 11.6% de nuestros arrendamientos industriales y 13.6% de nuestros arrendamientos comerciales, en términos de Renta Base Anualizada, fueron programados para vencer para el 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, los arrendatarios con arrendamientos que han vencido pero que continúan ocupando espacio y pagándonos renta en forma mensual representan el 2.0% de las propiedades industriales ocupadas y 11.2% de las propiedades comerciales ocupadas, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2021. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado a tarifas iguales o superiores a nuestras tarifas de renta existentes, de manera puntual o total, o que disminuciones sustanciales a la renta, mejoras por parte de los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para los arrendatarios no sean necesarias de ofrecer para atraer a nuevos arrendatarios o para retener a los arrendatarios existentes. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales compiten con una cantidad limitada de demanda en México para los inmuebles comerciales y no podemos asegurar que habrá arrendatarios suficientes interesados en ocupar una tienda ancla o cualquier otro espacio rentable en nuestros centros comerciales y, si somos incapaces de arrendar espacio a algún arrendatario atractivo de una tienda ancla, el atractivo del respectivo centro comercial, en conjunto, disminuirá, con respecto a otros posibles arrendatarios. Además, en el 2020 adquirimos dos terrenos sin desarrollar y tenemos la intención de adquirir en el futuro propiedades parcialmente ocupadas o sin desarrollar, como parte de nuestra estrategia de crecimiento. No podemos asegurar que seremos capaces de rentar dicho espacio vacante o sin desarrollar en términos favorables o en lo absoluto. En la medida que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas por extensos periodos de tiempo, podemos recibir ingresos reducidos o no recibir ingresos por dichas propiedades. Más adelante, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende significativamente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad.

Nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para mantener e incrementar la ocupación de nuestras propiedades, además de nuestra capacidad para mantener o incrementar, simultáneamente, el monto de renta. Varios factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados, pueden causar que los montos de renta que cobramos a nuestros arrendatarios disminuyan, además de que la capacidad para mantener los montos de renta actuales o para incrementar dichos montos en el futuro puede ser limitada. Los montos de renta para arrendamientos que están por expirar pueden ser más altos que aquellos que seamos capaces de cobrar para nuevos arrendamientos y podríamos vernos en la necesidad de ofrecer mayores concesiones de las que hemos otorgado en el pasado. Por consiguiente, no podemos asegurar que nuestras propiedades volverán a ser arrendadas en montos de renta iguales o por encima de nuestros montos de renta existentes o que no se ofrecerán reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones favorables de renovación para atraer nuevos arrendatarios o retener a los

existentes. Si somos incapaces de obtener montos de renta suficientes a lo largo de nuestro portafolio, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

Podríamos tener que realizar gastos de capital significativos para mejorar o mantener nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, lo cual afectaría nuestro desempeño financiero.

Podríamos tener que hacer concesiones en el precio de la renta, o de otro tipo, a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras, hacer reparaciones o proporcionar servicios adicionales con el fin de retener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes y mantener nuestras propiedades en un estado físico razonable. Como resultado, puede ser que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos, a fin de mantener a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento expiran y para atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, podríamos vernos en la necesidad de aumentar financiamientos de capital o de deuda para hacer frente a estos gastos, los cuales pueden no estar disponibles o no estarlo en términos favorables. Si no somos capaces de erogar los gastos necesarios, podríamos ser incapaces de retener a los arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos o de atraer nuevos arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestra incapacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios, o para hacerlo oportunamente, puede impactar negativamente nuestro desempeño financiero.

Todos nuestros ingresos derivan sustancialmente de los arrendamientos de nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende significativamente de nuestra capacidad para arrendar espacio en nuestras propiedades en términos económicamente favorables, lo cual depende de, y se ve afectado por, la estabilidad financiera de nuestros arrendatarios, cualquiera de los cuales puede sufrir un cambio en su negocio en cualquier momento. Los arrendatarios pueden incurrir en mora en el pago de la renta, retrasar la fecha de inicio de los arrendamientos, negarse a extender o renovar un contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. La condición financiera y resultados de operación de nuestros arrendatarios comerciales en particular están substancialmente relacionados a las ventas de nuestros arrendatarios, las cuales dependen de varios factores relacionados al gasto de los consumidores y a otros factores que afecten el ingreso de los consumidores, incluyendo las condiciones económicas prevalecientes en México y en los mercados específicos en los que estén ubicados los centros comerciales o de minoristas en línea. Una reducción en el flujo de clientes en nuestros centros comerciales como resultado de cualquiera de estos factores, o como resultado de una mayor competencia en las proximidades de los centros comerciales, podría resultar en una disminución de los volúmenes de ventas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar la renta. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, 0.6% del total de los ingresos comerciales de propiedades exclusivas de FIBRA Macquarie estaba compuesto de componentes variables (basados en ventas de arrendatarios). Atendemos los casos de incumplimiento de nuestros arrendatarios caso por caso. Sin embargo, si una porción de nuestros arrendatarios es incapaz de realizar los pagos de renta, o de hacerlo a tiempo, o de cumplir con sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento, nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera adversa. Además, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. A pesar de que gran parte de nuestros arrendamientos están parcial o totalmente garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito o fianzas, o depósitos, liquidación o concurso mercantil puede resultar en la terminación del arrendamiento del arrendatario, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualquier concurso mercantil o quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar saldos vencidos y futuros pagos de renta.

Podemos ser incapaces de desalojar a un arrendatario oportunamente una vez terminados nuestros arrendamientos.

En México, en términos generales, históricamente la legislación en relación con los arrendamientos ha favorecido al arrendatario. Bajo los códigos civiles de todos los estados de México en los que se encuentran nuestras propiedades, se requiere una notificación de desalojo al término del arrendamiento. Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, un arrendatario permanece en posesión de la propiedad arrendada después de la terminación del respectivo contrato de arrendamiento, no existen recursos privados bajo los códigos civiles aplicables de los estados de México para el arrendador en donde se localizan nuestras propiedades, y el arrendador tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentra la

propiedad arrendada. Un juicio, y la ejecución en México de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y costoso que puede tomar varios años. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos con nuevos arrendatarios afectaría adversamente nuestro desempeño financiero.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de activos, lo cual podría reducir los retornos a los inversionistas.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, las regulaciones de la FIBRA podrían limitar nuestra capacidad de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales creeremos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras o que haciéndolo no tendrá un impacto adverso en la rentabilidad de las disposiciones. Hemos hecho las declaraciones habituales, aunque limitadas, a los compradores de nuestros activos enajenados y esperamos hacerlas de igual forma en relación con enajenaciones futuras. Aun cuando las declaraciones sobreviven únicamente por determinados periodos de tiempo y son sujetas a deducciones determinadas o umbrales y límites, según sea aplicable, podríamos ser sujetos en el futuro a reclamaciones bajo la indemnización aplicable, las cuales podrían afectar adversamente la rentabilidad de la enajenación.

Nuestro portafolio está concentrado en el sector industrial de bienes inmuebles, particularmente en el sector automotriz, y nuestro negocio puede ser afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Al 31 de diciembre de 2021, 86.7% de nuestro portafolio, en términos de ABA, y 82.3% de nuestro portafolio, en términos de la Renta Base Anualizada, está integrado por bienes inmuebles industriales. Dicha concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en los sectores industriales de bienes inmuebles en México en mayor medida que si nuestras propiedades estuvieran más diversificadas a lo largo de otros sectores de la industria inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2021, nuestros diez arrendatarios más grandes representan el 2.2% del área industrial rentada y el 3.7% de la Renta Base Anualizada.

Además, los arrendamientos de arrendatarios de la industria automotriz representan aproximadamente el 35.9% de nuestra área total arrendada y el 36.3% de nuestra Renta Base Anualizada para nuestras propiedades industriales al 31 de diciembre de 2021. En la medida en que gobiernos de diversas regiones levanten o intensifiquen barreras a las importaciones, o implementan políticas cambiarias que favorezcan las ventas de los exportadores locales en el mercado global, podría haber un impacto adverso significativo en nuestros arrendatarios, particularmente en la industria automotriz.

Adicionalmente la industria automotriz está sujeta a riesgos específicos que podrían resultar en desaceleraciones que podrían afectar adversamente a nuestros arrendatarios involucrados en dicha industria, incluyendo como resultado de las fluctuaciones en el precio global del petróleo o cualquier deterioro de la económica en Estados

Unidos. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus obligaciones del pago de las rentas, buscar que se les otorguen concesiones con respecto a las rentas o ser incapaces de celebrar nuevos arrendamientos. En dicho caso, si no somos capaces de volver a arrendar esos espacios en términos favorables, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Eventos o acontecimientos que afecten áreas en las cuales se encuentran concentradas geográficamente nuestras propiedades pueden impactar nuestro desempeño financiero.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, nuestro desempeño operativo se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales se encuentran concentrados nuestros Activos Inmobiliarios. Los siguientes estados representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA industrial al 31 de diciembre de 2021: Nuevo León (19.0%); Chihuahua (19.7%); y Tamaulipas (15.4%). Las siguientes regiones representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA comercial al 31 de diciembre de 2021: Estado de México (61.8%); Ciudad de México (7.7%); y Nuevo León (8.1%). Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en dichos estados, estamos potencialmente expuestos a desaceleraciones económicas en dichos estados, otros cambios en las condiciones locales de mercado de bienes inmuebles, inestabilidad social (tal como crimen) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, temblores y otros acontecimientos). En particular, Chihuahua y Tamaulipas han sufrido altos niveles de actividad criminal violenta en años recientes, lo cual podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestras propiedades. En caso de cambios económicos adversos u otros cambios en esos estados, nuestro desempeño financiero podría ser afectado material y adversamente.

Nuestras propiedades comerciales dependen de la capacidad de sus arrendatarios ancla y otros arrendatarios importantes para atraer clientes; y podrían verse afectados por la pérdida de uno o varios de estos arrendatarios o por el cierre de sus tiendas.

Por lo general, nuestras propiedades comerciales están ancladas por arrendatarios de gran tamaño y reconocido prestigio a nivel nacional. Las operaciones de estos arrendatarios podrían desacelerarse en cualquier momento, lo cual podría debilitar considerablemente la situación financiera de los mismos. En dicho supuesto, los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales -incluyendo las tiendas ancla y otros establecimientos importantes- podrían incurrir en incumplimiento con sus obligaciones contractuales, solicitarnos concesiones para poder seguir operando o declararse en insolvencia o quiebra; y cualquiera de estos hechos podría dar lugar a la terminación de los contratos de arrendamiento de dichos arrendatarios y a que perdamos los ingresos derivados de sus contratos. Por otra parte, algunos de nuestros arrendatarios podrían cerrar sus tiendas pero seguir pagando sus rentas, lo cual podría ocasionar una disminución en el tráfico de clientes y afectar las ventas de otros arrendatarios del centro comercial respectivo. Además de los posibles efectos de los cambios de circunstancias adversos, las fusiones o consolidaciones de grandes establecimientos podrían dar lugar al cierre de ciertas tiendas por motivos de recorte, duplicidad o exceso de cobertura geográfica. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales están sujetas a la significativa concentración de arrendatarios, donde el mayor arrendatario comercial, Wal-Mart y tiendas asociadas, representa el 27.0% de nuestra área rentable comercial y 18.2% de nuestra Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2021.

La pérdida de un arrendatario ancla u otro establecimiento importante, o el cierre de sus tiendas, podría ocasionar una disminución significativa en nuestros niveles de ocupación o en nuestros ingresos por arrendamiento; y podría suceder que no tengamos derecho de volver a arrendar el local vacante o que no logremos volver a arrendar de nueva cuenta el local vacante en términos atractivos o en lo absoluto. Más aún, en el supuesto de incumplimiento por parte de algún arrendatario ancla u otro arrendatario importante, podríamos experimentar demoras e incurrir en costos para hacer valer nuestros derechos como arrendador a fin de recuperar las cantidades que se nos deban en términos de nuestros contratos con dichas partes. Cualquiera de estas situaciones, especialmente si el arrendatario involucrado cuenta con tiendas ancla en varias de nuestras propiedades comerciales, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestras propiedades comerciales están expuestas a los riesgos que afectan las ventas a los consumidores finales en general, tales como la contracción de la actividad económica, el nivel de gasto de los consumidores, el deterioro de la situación financiera de las grandes empresas comerciales y la competencia de parte de las bodegas de descuento y los vendedores a través de internet.

Históricamente, el sector de las ventas a los usuarios finales ha sido susceptible a los períodos de desacelere económico que por regla general provocan una disminución en los niveles de gasto de los consumidores. El éxito de nuestras propiedades comerciales depende de diversos factores relacionados con el nivel de gasto de los consumidores y/o que afectan los ingresos de los mismos, incluyendo la situación económica y el ambiente de negocios en general, las tasas de interés, la inflación, la disponibilidad de crédito para el consumo, los impuestos, la confianza del público en la situación económica a futuro, las tendencias demográficas y de la población y los niveles de empleo y salarios.

Nuestro desempeño financiero se ve afectado por los volúmenes de ventas y la capacidad de los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales para atraer clientela, lo que a su vez depende de factores externos tales como la situación económica a nivel nacional, estatal y regional, los niveles de gasto y confianza de los consumidores, la situación financiera de nuestros arrendatarios ancla y otras grandes empresas comerciales, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los nuestros, el cierre de tiendas en nuestras propiedades comerciales y la disminución de sus volúmenes de actividades. Nuestras propiedades comerciales también compiten con los minoristas, las bodegas de descuento, los centros comerciales para tiendas que ofrecen precios de fábrica, las empresas de ventas por internet y otros negocios en línea. El aumento de los niveles de gasto a través de internet podría afectar en forma significativa la capacidad de nuestros arrendatarios para generar ventas en sus tiendas. Las nuevas tecnologías y mejoras tecnológicas -incluyendo las nuevas tecnologías digitales y de servicios en línea- podrían incrementar la competencia para ciertos arrendatarios de nuestras propiedades comerciales. Cualquiera de estos factores podría provocar una disminución en los niveles de tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales, lo cual podría afectar en forma adversa la situación financiera de nuestros arrendatarios, el nivel de demanda de locales comerciales, el deseo de arrendar espacio en nuestras propiedades comerciales y la relativa popularidad de estos últimos. A su vez, estas condiciones podrían afectar en forma adversa los precios de renta de nuestros locales y podrían afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para incrementar nuestros ingresos y nuestra utilidad de operación depende en parte del constante aumento de la demanda de los productos y servicios ofrecidos por los arrendatarios de nuestros centros comerciales. La disminución de dicha demanda, ya sea debido a los cambios en las preferencias de los consumidores, a la contracción del poder adquisitivo o al desacelere de la economía a nivel regional, nacional o global, podría provocar una disminución en los ingresos de nuestros arrendatarios y, en consecuencia, afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

El sector de ventas a los consumidores finales depende en gran medida de las preferencias de estos últimos, que están sujetas a cambios; y cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder adecuadamente a dichos cambios.

El sector comercial depende en gran medida de las preferencias del consumidor, que están sujetas a cambios; por lo que cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder a dichos cambios. Los cambios en las preferencias de los consumidores, el surgimiento de nuevos formatos de centros comerciales y otros puntos de venta -incluyendo tiendas tanto reales como virtuales-, y la construcción de un creciente número de centros comerciales, han contribuido a que el segmento de las ventas sea objeto de constantes cambios y desarrollos. La necesidad de distinguirse y la competencia para desarrollar la lealtad de los consumidores están estrechamente ligadas a la adopción de medidas para renovar y desarrollar nuevos formatos comerciales. Estos proyectos requieren una creciente inversión en mercadotecnia, la selección y modificación de la mezcla de tiendas, cajones de estacionamiento, diseños arquitectónicos cada vez más complejos y la inclusión de un mayor número de actividades de esparcimiento, servicios y otras amenidades. Cualquiera de estos cambios en las preferencias de los consumidores, en los patrones de gasto y en las tendencias imperantes por lo que respecta a los formatos de centros comerciales, podría reducir los niveles de tráfico en nuestras propiedades comerciales u obligarnos a incurrir en gastos significativos para mejorarlos y hacerlos más atractivos para nuestros arrendatarios y clientes. No podemos garantizar que lograremos prever y responder adecuadamente a dichas tendencias y acontecimientos y, de no lograrlo, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Los actos de delincuencia o violencia y los accidentes en nuestras propiedades comerciales podrían afectarnos en forma adversa.

En virtud de que los centros comerciales están abiertos al público y tienen altos niveles de tráfico de consumidores, están expuestos a incidentes tales como los actos de delincuencia, robo, asalto, vandalismo, violencia y accidentes tanto en su interior como en sus inmediaciones, que además pueden lesionar a nuestros visitantes y clientes. Por ejemplo, en enero de 2017, varios de nuestros centros comerciales se vieron afectados por los saqueos relacionados con el incremento en el precio de las gasolinas. Adicionalmente, México está actualmente experimentado altos niveles de violencia relacionada con el narcotráfico y el pandillerismo. Estos incidentes se encuentran fuera de nuestro control y no tenemos la capacidad de impedirlos. De ocurrir cualquiera de estos incidentes, la imagen del centro comercial correspondiente podría verse afectada seriamente y su tráfico de clientes podría disminuir debido a la falta de confianza en la seguridad de sus instalaciones, lo cual afectaría los volúmenes de ventas de nuestros arrendatarios, los resultados de operación de dicha propiedad y su atractivo para otros posibles arrendatarios. Además, aunque contamos con pólizas de seguro de responsabilidad civil, podríamos vernos expuestos a responsabilidad civil y quedar obligados a indemnizar a los visitantes lesionados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Dependemos de la disponibilidad de servicios públicos, especialmente, de electricidad y agua, y cualquier interrupción, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de los mismos podría afectarnos en forma adversa.

La disponibilidad de servicios públicos, especialmente por lo que respecta al suministro de agua y electricidad, es fundamental para la adecuada operación de nuestras propiedades. Cualquier interrupción significativa, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de estos servicios podría dar lugar a un incremento en nuestros costos y a nuestro posible incumplimiento con los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con nuestros arrendatarios. Por tanto, cualquier interrupción en el suministro de estos servicios podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En 2021, los precios de la energía en México se incrementaron considerablemente y el incremento continuo de dichos costos podrían impactar negativamente el atractivo de nuestras propiedades comerciales e industriales.

Pasivos contingentes o defectos desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.

Nuestros Fideicomisos de Inversión han asumido ciertos pasivos o defectos existentes de las propiedades de bienes raíces, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición o a la fecha del presente Reporte Anual. Defectos desconocidos o deficiencias podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por la propiedad, servidumbre u otros gravámenes. Los pasivos desconocidos pueden incluir pasivos por concepto de limpieza o reparación de condiciones ambientales no reveladas y que estén fuera del alcance de nuestra cobertura de seguros en materia ambiental, demandas de arrendatarios, proveedores u otras personas, impuestos no pagados y pasivos acumulados pero no pagados, ya sea incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otro modo.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición de propiedades por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, dichas auditorías no siempre incluyen determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación. Estamos expuestos al riesgo de asumir, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad en contra de nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos defectos o pasivos desconocidos fuere mayor, individualmente o de manera conjunta, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho ciertas declaraciones y garantías habituales pero limitadas.

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho declaraciones habituales pero limitadas en relación con dichas propiedades, las cuales tienen una vigencia limitada, y dichos vendedores se han comprometido a indemnizarnos por el incumplimiento de dichas declaraciones sujeto a determinadas deducciones y/o límites, según sea aplicable. Debido a que muchos pasivos, incluyendo pasivos ambientales, no pueden ser identificados durante la vigencia de las declaraciones y garantías aplicables, o pueden exceder los límites establecidos en los contratos de compraventa correspondientes, podríamos no tener recurso, o insuficiente recurso, contra los vendedores de dichos pasivos. Adicionalmente, los vendedores de las propiedades que hemos adquirido y, en la medida que sea aplicable, cualquier garante u obligado solidario conforme a los contratos de adquisición correspondientes, podrán tener activos limitados de los cuales podríamos obtener recuperaciones.

Ciertos de nuestros Fideicomisos de Inversión cuentan con pasivos garantizados con los bienes que integran todos sus activos y tenemos líneas de crédito no garantizadas con recurso pleno en contra nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad; nuestros activos y desempeño financiero puede verse adversamente afectado si somos incapaces de hacer los pagos requeridos en relación con nuestra deuda.

Nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contamos con un principal total aproximado de EU$827.6 millones pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021. Cada crédito contiene obligaciones financieras significativas, incluyendo obligaciones que requieren el mantenimiento de ciertos límites en la cobertura del servicio de la deuda, así como ciertos niveles de apalancamiento. Conforme a algunos de estos contratos de crédito, los acreedores son los beneficiarios de los gravámenes u otras garantías sobre las propiedades que componen nuestro portafolio, y los flujos de efectivo que deriven de ellos, los cuales, según sea el caso, podrán ser garantizados o de otra forma gravados como colateral (incluyendo a través de fideicomisos de garantía). En otros casos, los créditos no están garantizados con un grupo específico de activos, y por lo tanto, en caso de un evento de incumplimiento o una violación a los términos a los que están sujetos, el acreedor tendrá recurso pleno en contra de nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

En consecuencia, estamos expuestos a riesgos relacionados con financiamiento de deuda en general, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses y que nuestra vulnerabilidad con respecto a condiciones económicas adversas de la industria y el mercado aumente. Además, un mayor endeudamiento también agrava otros riesgos a los que estamos expuestos, tales como fluctuaciones de las tasas de interés, deterioro de las condiciones de mercado o deterioro de la capacidad de los arrendatarios para pagar la renta. No podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier deuda vencida, que tal refinanciamiento será en términos igual o más favorables que los términos del financiamiento vencido o que seremos capaces de obtener fondos de cualquier otra manera vendiendo activos u obteniendo capital para realizar pagos requeridos de deuda vencida.

Si nuestros Fideicomisos de Inversión son incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda tal como se requiere, sus respectivos acreedores podrían vender los activos que garantizan su crédito, o en el caso de créditos no garantizados, presentar demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad. Un incumplimiento en el pago de dicha deuda puede provocar que perdamos parte o todas nuestras inversiones. En caso de, y mientras continúe cualquier evento de incumplimiento bajo dichos créditos, estaremos limitados o impedidos para recibir cualesquiera flujos de efectivo derivados de nuestras propiedades. Esperamos incurrir, o que nuestros Fideicomisos de Inversión incurran, en deuda adicional en el futuro, ya sea garantizada, no garantizada, a tasa fija o variable, para financiar adquisiciones adicionales, lo cual incrementará nuestra deuda total. Cualquier deuda garantizada adicional puede incluir, o un incumplimiento puede dar lugar a, prendas, garantías u otros gravámenes sobre nuestros activos, y dichas garantías podrían tener preferencia sobre los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs.

La deuda no garantizada conlleva riesgos específicos, incluyendo el riesgo de que en caso de un evento de incumplimiento, los acreditantes podrían buscar ejercer su derecho de cobro a través de demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad. En caso de ejercerse dichos derechos, las demandas podrían causar la pérdida parcial o total de los activos del Fideicomiso.

Además, podríamos convenir en sujetarnos a obligaciones financieras adicionales y más restrictivas con respecto a créditos celebrados en relación con deuda futura. Adicionalmente, si (i) incumplimos con las obligaciones de

nuestros contratos de crédito, nuestro Fideicomiso de Inversión podría ser requerido a volver a pagar todo o parte de nuestra deuda antes de su fecha de vencimiento programada en un momento en que podríamos no ser capaces de conseguir financiamiento para el pago de dicha deuda o de conseguirlo en términos favorables; y (ii) nuestro Fideicomiso podría ser requerido a responder con todo su patrimonio por el pago total de créditos no garantizados y en ciertos casos, también podría ser responsable del pago total de ciertos de nuestros financiamientos en ciertos casos, incluyendo que nuestros Fideicomisos de Inversión acreditados utilicen los recursos de dichos financiamientos en contravención a sus obligaciones contractuales, objeten el legítimo derecho de sus acreedores a acceder a sus garantías, inicien procedimientos voluntarios de concurso mercantil, disolución o liquidación, cometan actos de mala fe, fraude o dolo o si sus declaraciones contenidas en los contratos de crédito y de garantía fueron intencionalmente falsas y resulten en consecuencias adversas significativas.

Las restricciones de apalancamiento podrían afectar adversamente nuestra capacidad para incurrir en endeudamiento adicional.

La Circular Única fue reformada en diciembre de 2020 con el fin de establecer que el límite de apalancamiento y la razón mínima de cobertura del servicio de la deuda aplicable a FIBRAs deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores. A pesar de esto, los límites establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso (el cual actualmente establece un límite de apalancamiento de 50% y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda de 1.0x) seguirá siendo aplicable en tanto que la Asamblea de Tenedores no apruebe límites diferentes. En la actualidad estamos en cumplimiento con dichos límites. Adicionalmente, estas restricciones podrían evitar que incurriéramos en deudas adicionales en el futuro, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda. Asimismo, si no pudiéramos incrementar la deuda al amparo de estos reglamentos, podríamos intentar emitir CBFIs Adicionales, lo cual diluiría el porcentaje de nuestros inversionistas existentes. De igual modo, estas restricciones no podrán ser renunciadas por nuestro Comité Técnico y si incurriéremos en un incumplimiento al respecto el Administrador estaría requerido a someter a discusión de la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda mínimo, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para regresar a los límites establecidos. Dicho reporte y plan correctivo requeriría la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, mismo que deberá ser otorgado a más tardar dentro de los 20 Días Hábiles siguientes de que nuestro incumplimiento con los limites se divulgue al público inversionista. Finalmente, en caso de que FIBRA Macquarie exceda los límites actuales previstos en el Contrato de Fideicomiso, no podríamos incurrir en deuda adicional (excepto por transacciones de refinanciamiento previstas para extender la vigencia del endeudamiento del Fideicomiso documentada por el Comité Técnico) hasta que estemos en cumplimiento de los límites descritos anteriormente.

El seguro de nuestras propiedades puede no cubrir adecuadamente todas las pérdidas y las pérdidas no aseguradas podrían afectarnos material y adversamente.

Por lo general, nuestros arrendatarios serán responsables de los costos de la cobertura de seguros de las propiedades que les arrendamos, incluyendo cobertura por accidentes, responsabilidad civil, incendios, inundaciones, temblores, terrorismo, cobertura extendida y pérdida derivada de la interrupción del negocio o las rentas. Asimismo, existe la posibilidad de que adquiramos el seguro y nuestros arrendatarios nos reembolsen los gastos por las primas de seguros. Sin embargo, hay ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que, por lo general, no están cubiertos por el seguro, o lo están únicamente de manera parcial, porque no se estima económicamente viable o conveniente asegurarlos. Además, cambios en el costo o disponibilidad de los seguros podrían exponernos a pérdidas no aseguradas por accidentes. Bajo determinadas circunstancias, los ingresos derivados de seguros pueden no ser suficientes para restablecer nuestra posición económica con respecto a una propiedad afectada y podríamos vernos afectados de manera adversa e importante. Además, no tenemos seguro alguno designado para limitar las pérdidas en que pudiéramos incurrir como consecuencia de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que no sean causadas por un evento asegurado.

Condiciones peligrosas para el medio ambiente pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a extensas regulaciones en material ambiental bajo las leyes mexicanas, las cuales regulan materias tales como planeación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación de recursos naturales, y

contaminación del suelo, entre otras. Autoridades mexicanas federales, estatales y locales tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y gobiernos mexicanos estatales y municipales, son competentes para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra compañías que incumplan con la Leyes Ambientales o causen daños ambientales y pueden suspender un desarrollo inmobiliario en incumplimiento. Además, bajo la Leyes Ambientales, el dueño actual o anterior de una propiedad o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que nuestros arrendamientos por lo general requieren a los arrendatarios que operen en cumplimiento de todas las leyes aplicables y que nos indemnicen en contra de cualquier responsabilidad ambiental derivada de las actividades de dichos arrendatarios en la propiedad relevante, podríamos estar sujetos a responsabilidad objetiva en virtud de nuestra calidad de dueños. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios cumplirán con sus obligaciones de indemnización bajo nuestros contratos de arrendamiento, si las hay. Además, el descubrimiento de contaminación o de violaciones a las Leyes Ambientales en cualquiera de nuestras propiedades puede generar altos costos de reparación de daños o multas, penalidades u otro tipo de responsabilidades u obligaciones atribuibles al arrendatario de la propiedad relevante. Tales responsabilidades u obligaciones pueden afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para pagarnos, incluyendo pagos por concepto de rentas y, cuando sea aplicable, pagos por concepto de indemnización.

Adicionalmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, autoridades u organizaciones no gubernamentales podrían iniciar acciones que busquen la reparación del daño ambiental o su compensación (incluyendo multas sustanciales). Se emitieron disposiciones con respecto al registro de emisiones. Dichas disposiciones establecen obligaciones de reporteo para emisiones directas o indirectas de gases con efecto invernadero.

Algunas de nuestras propiedades o propiedades futuras que en su caso adquiramos nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión contienen o podrán contener, tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas o transformadores que contengan BPCs (bifenilos policlorados). Algunas de nuestras propiedades actuales o futuras se encuentran o podrán encontrarse adyacentes o cerca de otras propiedades hubieren contenido o en la actualidad contengan tanques subterráneos de almacenamiento utilizados para almacenar sustancias peligrosas o tóxicas. Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar al lado de, o cerca de otras propiedades respecto de las cuales, entre otros, los anteriores propietarios o arrendatarios de nuestras propiedades, hayan realizado o realizarán en el futuro, actividades que conlleven la liberación de sustancias tóxicas o peligrosas. Todas estas operaciones crean una posibilidad para la liberación o mitigación de sustancias tóxicas o peligrosas o pueden causar que incurramos en costos de evaluación o remediación que podríamos no recuperar (en todo o en parte).

A pesar de que hemos llevado a cabo, en relación con adquisiciones anteriores y, tenemos la intención de realizar estudios ambientales con respecto a cualquier adquisición en el futuro, incluyendo evaluaciones ambientales “Fase 1” y evaluaciones de cumplimiento regulatorio con respecto a arrendatarios relevantes, dichos estudios tienen un alcance limitado y en consecuencia podrían no detectar condiciones ambientales materiales, responsabilidades o problemas de cumplimiento. En particular, como resultado de la diferencia que existe entre las Leyes Ambientales en México y Estados Unidos, los estudios ambientales, llevados a cabo en México pueden no tener el nivel de exhaustividad y pueden no tener el mismo efecto legal que un estudio típicamente llevado a cabo en Estados Unidos, lo cual puede limitar la efectividad de dichos estudios en detectar o mitigar el efecto de condiciones ambientales adversas. De vez en cuando, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades, o participación en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas en las que creamos que las responsabilidades ambientales relacionadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición producirá un retorno ajustado al riesgo superior. Además, en relación con la disposición o venta de propiedades, podemos acordar permanecer responsables y asumir el costo de reparar o monitorear determinadas condiciones ambientales en las propiedades. En cualquier caso, nuestra evaluación del nivel de riesgo ambiental o daños podría ser equivocada, lo cual podría implicarnos costos sustanciales.

Además, anticipamos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio bajo las Leyes Ambientales mexicanas federales, estatales y locales, se incrementarán y se tornará más estricta con el paso del tiempo. México recientemente expidió la Ley General de Cambio Climático y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático

en Materia del Registro Nacional de Emisiones. Dicha regulación puede imponer obligaciones ambientales adicionales a algunos de nuestros arrendatarios, lo cual puede impactar su desempeño financiero y afectar adversamente su capacidad para pagar la renta bajo sus respectivos arrendamientos. Además, México expidió legislación que permite llevar a cabo demandas colectivas en relación con responsabilidad ambiental. Bajo dicha legislación podríamos estar sujetos a demandas colectivas que podrían impactar nuestra situación financiera, o que de otro modo podrían tener un impacto material adverso en nosotros o nuestras propiedades.

La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, misma que entró en vigor en julio de 2013, extendió la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u omisiones, causen daños ambientales. Esta ley prevé acciones legales para demandar la reparación de daños ambientales o, cuando la reparación/indemnización no sea posible, su compensación, la cual será independientemente de cualquier otra responsabilidad administrativa, civil o penal que aplique. Además, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes), incluyendo a todos los habitantes de comunidades adyacentes a, o afectadas por, los daños al medio ambiente, sociedades privadas sin fines de lucro y organizaciones no gubernamentales cuyo objeto sea la protección del medio ambiente o que actúen en representación de comunidades afectadas, y con más de tres años de constitución, y a fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se extendió el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental a doce años. No podemos predecir la magnitud del impacto que tendría en nuestro desempeño financiero la adopción de Leyes Ambientales adicionales y más restrictivas.

Nuestras propiedades están sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación y uso de agua, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse al uso de agua y descarga de aguas residuales, riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones ambientales y de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Nuestro crecimiento depende en gran medida de adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios, y podemos ser incapaces de consumar las adquisiciones en términos favorables o las adquisiciones podrían no tener el rendimiento que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento está enfocada principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios según se presenten oportunidades en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir Activos Inmobiliarios en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- la competencia de otros compradores potenciales puede incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumar una adquisición, u obtenerlos en términos favorables; y
- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades que no tengan el rendimiento esperado, y puede ser que nuestros administradores de propiedades no administren y arrienden exitosamente dichas propiedades y por ende no alcancen nuestras expectativas.

Los contratos de adquisición de Activos Inmobiliarios comúnmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas, y podríamos gastar una cantidad significativa de tiempo y dinero evaluando y negociando potenciales adquisiciones que después no se consumen. Además, podemos adquirir Activos Inmobiliarios sin tener derecho a

ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por responsabilidades, ya sea conocidas o desconocidas, tales como demandas por contaminación ambiental o demandas por parte de nuestros arrendatarios, proveedores u otras personas.

A pesar de que Macquarie Asset Management y el equipo de administración de nuestro Administrador tienen experiencia identificando oportunidades de inversión, no podemos asegurar que nuestro Administrador podrá identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para nosotros. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podemos completar adquisiciones de Activos Inmobiliarios en términos favorables, u operar los Activos Inmobiliarios adquiridos de manera que alcancemos nuestras metas o expectativas, nuestro desempeño financiero puede ser afectado material y adversamente.

Nuestro crecimiento depende principalmente de fuentes externas de capital, las cuales podrían no estar disponibles o no estarlo en términos favorables.

Pretendemos crecer por medio de la adquisición de Activos Inmobiliarios, los cuales pretendemos financiar mayoritariamente a través de nuevos financiamientos de deuda, incluyendo disposiciones bajo nuestra línea de crédito revolvente existente, o de capital. Podemos no encontrarnos en una posición adecuada para sacar ventaja de oportunidades atractivas de inversión y crecimiento si somos incapaces, debido a la incertidumbre económica global o alguna otra razón, de acceder a los mercados de capitales oportunamente o acceder en términos favorables.

Nuestro acceso a capital dependerá de diversos factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo condiciones generales de mercado y la percepción del mercado acerca de nuestros ingresos actuales y futuros o potenciales. La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con aquellas de países tales como Estados Unidos. Si cualquier inestabilidad económica general conduce a una incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas o en lo absoluto, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición activos inmobiliarios se vería impactada negativamente. Adicionalmente, las obligaciones financieras presentes y futuras bajo nuestros endeudamientos pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda, en términos aceptables o del todo, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a incertidumbres significativas, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar nuestra deuda según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Existe la posibilidad de que fracasemos en nuestros intentos por incursionar en otros sectores del mercado inmobiliario o en mercados geográficos, en cuyo caso los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos sectores o mercados podrían verse afectados en forma adversa.

Nuestras inversiones en nuevos sectores del mercado inmobiliario podrían exponernos a riesgos a los que no estamos acostumbrados, incluyendo riesgos en materia de competencia, seguros, régimen legal, nuestro portafolio de clientes y el comportamiento de nuestros arrendatarios. Además, si se presenta la oportunidad, exploraremos la posibilidad de adquirir inmuebles en nuevos mercados en México. Cada uno de los riesgos relacionados con nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuestros mercados actuales, podría hacerse extensivo a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos. Por ejemplo, podríamos vernos forzados a incurrir en gastos considerables antes de siquiera desarrollar alguna escala en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos o generar algún ingreso importante relacionado. Nuestra capacidad para incursionar en nuevos tipos de activos o nuevos mercados geográficos depende de varios factores, incluyendo nuestra capacidad para identificar y adquirir sitios en ubicaciones atractivas, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional y la existencia de condiciones de mercado favorables. Además de estos riesgos, cabe la posibilidad de que no tengamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a las dinámicas y condiciones de otros segmentos del mercado inmobiliario

o de otros mercados geográficos en los que intentemos incursionar, lo cual podría afectar en forma adversa nuestra capacidad para incursionar y operar en dichos segmentos o mercados geográficos. Asimismo, cabe la posibilidad de que nuestras inversiones en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos no generen los rendimientos esperados. Si no tenemos éxito en la incursión en nuevos sectores del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Podemos experimentar una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios y vernos forzados a reconocer cargos por deterioro, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero.

El valor de nuestros activos inmobiliarios está reflejado inicialmente en nuestros estados financieros a su valor de mercado en el caso de adquisiciones contabilizadas como parte de una combinación de negocio, o al costo de adquisición más los costos relacionados en el caso de adquisiciones contabilizadas como una adquisición de activos. De forma subsecuente, nuestros activos inmobiliarios serán valuados de forma anual por peritos valuadores independientes. Cada valuación independiente subsecuente pudiera determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios. Una disminución en el valor de mercado de nuestros activos inmobiliarios pudiera derivar de diversos factores que están fuera de nuestro control, incluyendo condiciones de mercado, incapacidad de los arrendatarios para pagar la renta o terminaciones anticipadas de los arrendamientos.

Si los análisis de valor razonable subsecuentes dan como resultado una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de resultados y ajustaremos el valor razonable de dichos activos inmobiliarios a una nueva base de costo, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas no monetarias al momento de su reconocimiento. La disposición o venta subsecuente de dichos activos puede afectar nuestras pérdidas o ganancias futuras, ya que estas últimas se basan en la diferencia entre el precio de venta recibido y el valor en libros de dichos activos al momento de la venta o disposición. Cualquier decremento de valor razonable que sea reconocido afectaría nuestro desempeño financiero.

La contraprestación para adquisiciones futuras podría reflejar una “prima de portafolio”. Con base en las NIIF, se requiere registrar el valor agregado de nuestros activos inmobiliarios como la suma del valor razonable de las propiedades individuales. Como resultado, se podrá reconocer un crédito mercantil en relación con la adquisición contabilizada como una combinación de negocio en caso de que la contraprestación pagada por el negocio exceda su valor razonable. El crédito mercantil que sea reconocido en nuestros estados financieros está sujeto a un estudio de deterioro de forma anual, que podría resultar en el reconocimiento de cargos por daños en nuestros estados de resultados integrales.

Esperamos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades.

Substancialmente todas las propiedades que integran nuestro Portafolio son propiedades desarrolladas, aún así, esperamos continuar involucrarnos en otras actividades de desarrollo disciplinadas y selectas, lo cual nos sujetaría a ciertos riesgos que en la mayoría de los casos serían mayores que los riesgos relacionados con la adquisición de propiedades plenamente desarrolladas y operativas, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa:

- un retraso significativo de tiempo entre el comienzo y la estabilización de las operaciones, exponiéndonos a riesgos mayores debido a las fluctuaciones en la economía en general, incluyendo desaceleraciones económicas globales, nacionales, regionales y locales;
- la disponibilidad y recepción oportuna de permisos de zonificación y de otros permisos regulatorios;
- el costo y terminación oportuna de construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamientos y que los mismos se obtengan en términos favorables; y
- la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Dichos riesgos pueden resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, pueden impedir la conclusión de proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez iniciados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

De acuerdo con la obligación normativa de la FIBRA, estamos obligados a distribuir anualmente un importe equivalente a, al menos, el 95% de nuestro Resultado Fiscal para mantener nuestra condición de FIBRA. Además de lo previsto anteriormente, no estamos obligados a hacer Distribuciones. Las Distribuciones serán hechas a discreción de nuestro Administrador salvo que sean inconsistentes con nuestras Políticas de Distribución (en cuyo caso la aprobación de nuestro Comité Técnico será requerida), y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras Políticas de Distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo con la aprobación de nuestro Comité Técnico. Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas para requisitos de capital de trabajo, gastos del Fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Todas estas variables podrían incrementar o reducir en forma significativa el efectivo disponible para Distribución y están sujetas a riesgo e incertidumbres que están más allá de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro o decidir modificar nuestras Distribuciones, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas Distribuciones serán llevadas a cabo o que serán consistentes con nuestras Distribuciones anteriores.

En el primer trimestre de 2015 y hasta la fecha, empezamos a utilizar a los AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. Obtenemos AFFO al restar de nuestros fondos generados por las operaciones (FFO por sus siglas en inglés) las inversiones de capital por mantenimiento, las mejoras de arrendatario y las comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de las partidas atribuibles a inversión de capital contabilizado. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo. AFFO cuenta con limitaciones como una herramienta analítica, y deberá considerar dicha medida ya sea en forma independiente o como un sustituto para otros métodos de analizar nuestros resultados según sean reportados al amparo de las IFRS o las NIF de EE.UU. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de AFFO podría no ser comparable con otros indicadores de nombre similar de otras compañías.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.

Nuestros costos de operación pueden incrementarse como resultado de factores que están más allá de nuestro control, incluyendo aquellos relacionados con incrementos en (i) costos de seguros; (ii) el mantenimiento necesario con respecto a nuestras propiedades; (iii) espacio vacante en nuestras propiedades; (iv) costos de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo leyes de zonificación, ambientales, inmobiliarias y fiscales, así como las multas y penalidades relacionadas; (v) tasas de interés; (vi) requisitos de desembolsos de capital; y (vii) la necesidad de contratar personal. Adicionalmente, esperamos que nuestros gastos de capital para mantener nuestras propiedades aumenten a partir de las tendencias históricas después de la adquisición inicial de propiedades.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En consecuencia, si nuestros requisitos de costos de operación o gastos de capital aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestro rendimiento financiero, incluyendo nuestra capacidad para realizar Distribuciones, podría verse afectado de forma adversa.

Algunas de nuestras propiedades pueden estar expuestas a potenciales desastres naturales u otros tipos de desastres, lo cual podría causar un daño significativo a nuestras propiedades y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en áreas más susceptibles de ser afectadas por desastres naturales que pueden causar daños significativos a nuestras propiedades. En concreto, algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en regiones que son más susceptibles a sufrir temblores e incendios forestales. Además, algunas de nuestras propiedades también se encuentran localizadas en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Si sufrimos una pérdida, debido a dichos desastres naturales o a otros factores relevantes, que no esté asegurada o que exceda los límites de nuestra política de seguros, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Violaciones en seguridad cibernética y robo de identidad.

Los incidentes de seguridad y ataques cibernéticos han ocurrido a nivel global con mayor frecuencia y severidad y es probable que su frecuencia continúe incrementándose en el futuro. Nuestra información y la de nuestro Administrador y de nuestro sistema tecnológico, incluyendo sistemas basados en la nube (Internet) para reproducir, procesar y almacenar información, pueden ser vulnerables a daños e interrupciones de virus de computadoras, fallas en la red, en las computadoras o en las telecomunicaciones, infiltración por personas no autorizadas y filtraciones en la seguridad, errores de uso por los profesionales respectivos, interrupciones eléctricas y eventos catastróficos como incendios, tornados, inundaciones, huracanes y terremotos. Aunque nuestro Administrador y nosotros hemos implementado varias medidas para manejar riesgos relacionados con este tipo de eventos, si estos sistemas se ven comprometidos, se vuelven inoperables por periodos largos de tiempo o dejan de funcionar apropiadamente, tendremos que hacer inversiones significativas para arreglarlos o remplazarlos. La falla en cualquiera de estos sistemas y/o en los planes de recuperación en caso de desastre por cualquier razón podría causar interrupciones significativas en nuestras operaciones y resultar en la falla para mantener la seguridad, confidencialidad o privacidad de la información sensible, incluyendo información personal relacionada con nuestros inversionistas (y los dueños beneficiarios de nuestros inversionistas). Una falla así podría dañar nuestra reputación, sujetar a cualquier compañía y sus afiliadas y beneficiarios a demandas legales o de cualquier otra forma afectar sus negocios y desempeño financiero.

Aumentos en las tasas de interés pueden incrementar la cantidad de nuestros pagos de deuda y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de intereses reales y nominales. En respuesta a la recesión y a la desaceleración económica en México durante el 2009, el Banco de México bajó su tasa de referencia objetivo a 4.5% para impulsar los financiamientos y estimular la economía. Como resultado, la tasa de interés de los CETES disminuyó aproximadamente a 4.9% en 2009 y continuó disminuyendo hasta el 2014, alcanzando un mínimo de 3.0%. El 17 de diciembre de 2015, el banco central cambió de rumbo. Un día después de que la Reserva Federal de E.U. incrementara el rango objetivo para la tasa de los fondos federales en los Estados Unidos en 25 puntos base, el Banco de México anunció el incremento de la tasa objetivo a 3.25% y continuó incrementando las tasas de interés impulsado por preocupaciones relacionadas con la volatilidad de los mercados financieros. A lo largo de la segunda mitad de 2016 y hasta 2017, la tasa se incrementó 10 veces de 4.25% a 7.00% para contrarrestar la presión inflacionaria derivada de la devaluación del Peso frente al Dólar. Durante el 2018, el Banco de México incrementó su tasa objetivo de 7.00% a 8.25%, impulsado por presiones inflacionarias relacionadas con preocupaciones en el mercado acerca de las políticas que implementaría la nueva administración y de algunas iniciativas legislativas. Durante 2019, el Banco de México disminuyó su tasa objetivo de 8.25% a 7.00%. Durante 2020, el Banco de México disminuyó su tasa objetivo de 7.00% a 4.00% como respuesta al decrecimiento económico causado por la crisis del COVID-19. Durante el 2021, y hasta la fecha de este reporte anual, el Banco de México ha disminuido su tasa objetivo 6 veces, de 4.25% a 6.00%, como respuesta al aumento de la inflación. En consecuencia, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, incluyendo nuestra línea de crédito revolvente, dicha deuda podría ser a altas tasas de interés, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Al 31 de diciembre de 2021, 98.8% de nuestro endeudamiento estaba sujeto a una tasa fija. Sin embargo, en el futuro podemos incurrir en otros endeudamientos con tasas de interés variables, incluyendo bajo nuestro contrato de crédito revolvente. Si la Reserva Federal de E.U. incrementa el rango objetivo para la tasa de los fondos federales en los Estados Unidos y el Banco de México incrementa su tasa objetivo de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o "TIIE" en México, las tasas de interés de nuestra deuda existente y futura podrían incrementar. Los aumentos en las tasas de interés, si no cuentan con una cobertura completa y efectiva, podrían resultar en un aumento en el monto de los pagos de interés. Además, si necesitamos pagar deuda existente durante periodos de incremento de tasas de interés, podemos vernos en la necesidad de incurrir en deuda adicional a tasas más altas. El pago de intereses conforme a nuestras obligaciones de servicio de deuda o las de nuestros Fideicomisos de Inversión reduce nuestra capacidad de llevar a cabo Distribuciones, así como reduce los fondos disponibles, de forma directa o indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, para realizar nuestras actividades o buscar oportunidades de negocios.

Las fluctuaciones en el valor del Peso mexicano contra el Dólar pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

El Peso está sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar. El Banco de México puede intervenir en el mercado de divisas extranjeras con el objeto de minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno de México también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar tasas de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, tales como el uso de contratos de derivados extrabursátiles (*over-the-counter derivatives*) y contratos de futuros que cotizan en bolsa. No podemos asegurar que dichas medidas alcanzarán los efectos deseados y, aun alcanzándolos, se espera que el Peso permanezca sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar

Una severa devaluación o depreciación del Peso también puede dar como resultado una alteración de los mercados internacionales de divisas. Lo anterior puede limitar nuestra capacidad para transformar o convertir Pesos a Dólares y otras divisas, por ejemplo, con el propósito de realizar pagos oportunos de principal e intereses por concepto de deuda, y puede tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento de nuestros arrendatarios. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe, y por muchos años no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o de transferir otras divisas fuera de México, el gobierno de México podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. No se puede predecir el efecto que tendría la adopción de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno de México en la economía mexicana.

Aproximadamente el 79.5% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2021, están denominados en Dólares, incluyendo 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, con los arrendamientos restantes de propiedades industriales y comerciales denominadas en Pesos. En consecuencia, es probable que una apreciación del Peso con respecto al Dólar disminuya nuestro ingreso, y pueda afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Además, es probable que una apreciación del Peso afecte el desempeño financiero de nuestros arrendatarios que se dedican a la manufactura de bienes en México para exportación. Por el contrario, podemos vernos afectados negativamente por la depreciación del Peso, dado que una parte de nuestros ingresos están denominados en Pesos y una porción significativa de nuestros gastos financieros están denominados en Dólares. Además, la depreciación del Peso también podría provocar una disminución del consumo en el sector comercial en México, lo que podría afectar negativamente los ingresos de nuestros arrendatarios comerciales, la demanda de los centros comerciales o nuestra capacidad para cobrar la renta de nuestros arrendatarios comerciales.

Nuestras estrategias de cobertura, en su caso, pueden no mitigar exitosamente nuestros riesgos relacionados con tasas de interés y tipo de cambio y pueden reducir los retornos totales de su inversión.

En 2016, celebramos instrumentos financieros derivados para obtener cobertura contra el riesgo en fluctuaciones de la tasa de interés con respecto a los préstamos bajo nuestro contrato de crédito y podríamos llevar a cabo operaciones adicionales de cobertura en el futuro. Podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra los riesgos de fluctuación en las tasas de interés y el tipo de cambio, pero ninguna estrategia de cobertura puede protegernos por completo. Los instrumentos de cobertura implican riesgos, tales como el riesgo de que nuestras contrapartes pueden incumplir con sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a las fluctuaciones en las tasas de interés y el

tipo de cambio. Además, la naturaleza y el momento de las operaciones de cobertura pueden influir en la efectividad de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias pobremente diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente pueden, contrario a lo deseado, tener el efecto de incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura implican costos de transacción y otro tipo de costos. No podemos asegurar que nuestra estrategia de cobertura y los derivados que utilicemos contrarrestarán adecuadamente el riesgo derivado de la volatilidad de las tasas de interés o que nuestras operaciones de cobertura no provocarán pérdidas que pudieran afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Podemos incurrir en pérdidas con respecto a nuestros arrendamientos denominados en Dólares.

A pesar de que aproximadamente el 79.5% de los arrendamientos en nuestro portafolio con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2021 estaban denominados en Dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros arrendatarios en Dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de realizar pagos en una moneda extranjera, ya sea en virtud de un contrato o por ejecución de una sentencia, pueden ser satisfechas en Pesos al tipo de cambio vigente en la fecha y lugar del pago o sentencia determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación al momento y en el lugar del pago o de la sentencia. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

Dependemos de terceras personas para administrar los parques industriales en los cuales se ubican algunas de nuestras propiedades industriales.

Al 31 de diciembre de 2021, 211 de nuestras propiedades industriales se ubican en parques industriales administrados por administradores terceros de parques industriales. Los administradores de parques industriales generalmente son responsables de la administración de las áreas comunes y de proveer servicios de uso común, tales como alumbrado público y seguridad. Como terceros ajenos a nosotros, los incentivos de los administradores de parques industriales no pudieran estar alineados con nuestros intereses o el de nuestros arrendatarios. Nosotros no controlamos la operación de estos administradores de parques industriales. En consecuencia, el valor y las operaciones de algunas de nuestras propiedades industriales podrían verse adversamente afectados por la administración de los parques industriales en donde se ubiquen esas propiedades.

Las autoridades mexicanas podrán ejercer procedimientos de expropiación sobre cualquiera de nuestras propiedades de acuerdo con la Ley Federal de Extinción de Dominio Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El gobierno federal de México tiene la facultad de incautar propiedades privadas ubicadas en México que se utilicen para cometer algún delito relacionado con el crimen organizado, distribución de drogas, secuestro, robo de automóviles, tráfico humano o enriquecimiento ilícito. Si alguna de nuestras propiedades se utilizare para cometer alguno de esos delitos y el gobierno federal mexicano ejerciere su derecho de expropiación y embargara cualquiera de dichas propiedades, podríamos perder la totalidad o una porción de nuestra inversión en esa propiedad. El embargo de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar nuestro desempeño financiero de manera adversa. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán esta facultad de expropiación sobre una o más de las propiedades que compongan nuestro portafolio. El embargo de alguna de nuestras propiedades podría afectar adversamente nuestro desempeño esperado y, como consecuencia, el flojo de fondos disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Necesitamos cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México.

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México o la "ley contra el lavado de dinero" surtió efectos el 17 de julio de 2013. Los reglamentos emitidos de conformidad con la ley contra el lavado de dinero surtieron efectos el 1 de septiembre de 2013. De acuerdo con la ley contra el lavado de dinero, necesitamos presentar ante la Secretaría de Hacienda ciertas notificaciones a más tardar el día 17 de cada mes después de cualquier mes durante el cual nos dediquemos (i) a la prestación de servicios de construcción o desarrollo inmobiliario, o actuemos como intermediarios en cuanto a la transmisión de derechos propietarios o inmobiliarios relacionados con la venta o compra de bienes inmuebles, en representación de clientes a los que prestemos tales servicios, cuando dichos servicios relacionados con un cliente excedan 8,025 veces la UMA aplicable; o (ii) a la creación de derechos personales de uso y goce de bienes inmuebles, cuando tales

actividades que se relacionen con un cliente en determinado mes excedan 3,210 veces la UMA aplicable, (dichos servicios están sujetos a la ley contra el lavado de dinero cuando los servicios mensuales para un cliente en determinado mes sean equivalentes o excedan 1,605 veces la UMA aplicable). Adicionalmente, de conformidad con la ley contra el lavado de dinero, debemos recabar y mantener información sobre clientes con los que llevemos a cabo actividades sujetas, y debemos nombrar a un representante para que actúe frente a las autoridades financieras correspondientes a fin de cumplir con nuestras obligaciones al amparo de la ley contra el lavado de dinero. Si no cumplimos con las obligaciones impuestas por la ley contra el lavado de dinero, podríamos estar sujetos a sanciones, incluyendo multas, lo cual pudiera tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño financiero.

Podría ser difícil para nosotros entablar demandas en México y ejercer nuestros derechos conforme a ciertas sentencias o laudos arbitrales.

Podríamos tener ciertas dificultades para entablar demandas en forma exitosa en México, en comparación con Estados Unidos. Asimismo, en la medida en que obtengamos una sentencia, pero requiera ser ejecutada ante los tribunales mexicanos, no podemos asegurarle que dichos tribunales ejecutarán la sentencia en cuestión. Existen numerosos y detallados requerimientos que se deben cubrir para ejecutar sentencias definitivas en México contra entidades o personas físicas mexicanas o extranjeras obtenidas por nosotros fuera de México, lo cual dificulta la ejecución de esas sentencias. Adicionalmente, podrían presentarse ciertas dificultades al ejecutar laudos arbitrales en México debido a que deben ser validados ante los tribunales mexicanos, deben cumplir con ciertos requisitos mínimos y en ocasiones están sujetos a ciertas recusaciones. De igual modo, los litigios en tribunales de México por lo general son procesos extensos y costosos debido a la existencia de diversas defensas y mociones específicas del sistema judicial mexicano.

En el curso ordinario de nuestros negocios, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo.

En el curso ordinario de nuestro negocio, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo. También podemos estar sujetos a litigios que resulten de las actividades de nuestros arrendatarios o sus clientes en relación con la adquisición, enajenación o actividades de desarrollo de propiedades. El resultado de cualquiera de dichos procesos legales podría afectarnos materialmente y además de que podrían continuar sin resolución durante largos periodos de tiempo. Cualquier litigio podría consumir una cantidad de tiempo y atención considerable por parte de nuestro Administrador y el tiempo y la dedicación invertida a los litigios pudiera ser desproporcionado con respecto a las cantidades en litigio. La adquisición, titularidad o enajenación de propiedades nos expone a riesgos que pudieran resultar en pérdidas, algunas de las cuales pudieran ser relevantes. Pudieran iniciarse litigios con respecto a nuestras propiedades por motivos que tuvieron lugar previo a nuestra adquisición de dichas propiedades. Cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier litigio en cualquier momento, pudiera tener un efecto negativo adverso relevante en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

ii) Riesgos Relacionados con nuestra Estructura Organizacional, nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades

Dependemos de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento, y para supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades.

Sustancialmente todo el personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados por nuestro Administrador, nuestro Administrador de Propiedad Interno y nuestros administradores de propiedades externos. Nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio depende de nuestro Administrador y su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y completar nuevas adquisiciones para nosotros, ejecutar nuestra estrategia de financiamiento y supervisar efectivamente las actividades de nuestros administradores de propiedades. También dependemos de la capacidad de nuestros administradores de propiedades, internos o externos para mantener nuestras propiedades y administrar nuestros arrendamientos, entre otras actividades de administración del día a día relacionadas con nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro negocio depende de los contactos de negocios de nuestro Administrador, su capacidad para contratar, entrenar, supervisar y manejar a su personal y supervisar a nuestros administradores de propiedades exitosamente y su capacidad para implementar nuestras estrategias. Si perdemos los servicios proporcionados por nuestro Administrador, nuestros

administradores de propiedades, internos o externos, o su personal clave, nuestro negocio y nuestro desempeño financiero pueden ser afectados adversamente.

Podemos ser incapaces de duplicar la calidad y profundidad de la administración que tenemos disponible, al internalizar nuestras actividades de administración de propiedades, o contratando a otros administradores u otros administradores de propiedades. También, en caso de que nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedades externos no estén dispuestos o sean incapaces de continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que las comisiones que paguemos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades externos bajo los contratos vigentes en ese momento, y como resultado nuestros gastos pueden incrementar.

Además, los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades tienen intereses fuera del negocio, incluyendo responsabilidades de propiedad y, en algunos casos, responsabilidades de administración, relacionadas con ciertas propiedades y entidades separadas de nosotros y nuestras actividades, lo cual puede demandar parte de su tiempo. La presencia de intereses fuera del negocio puede implicar un conflicto en la medida en que dichos intereses pueden interferir con la capacidad de los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades para dedicarle tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio puede verse adversamente afectado.

Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE son continuos y podrían ser terminados por cualquiera de las partes previa notificación razonable y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2024 pero será automáticamente renovado por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación. No podemos asegurar que somos capaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades externos, o que nuestro Administrador de Propiedad Interno proporcione servicios de administración de propiedades satisfactorios. Si somos incapaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades externos con administradores de propiedades que proporcionen servicios satisfactorios en términos aceptables, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

No somos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades externos y cualesquiera otros terceros proveedores de servicios y, en consecuencia, cualquier falla de dichas partes para mantener controles adecuados y efectivos y sistemas puede afectar adversamente nuestros informes financieros.

Nuestro Contrato de Administración no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas. Además, podemos elegir no hacer cumplir, o hacer cumplir con menos vigor, nuestros derechos bajo dicho contrato debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación con nuestro Administrador, su equipo de administración de alto nivel, y miembros de nuestro Comité Técnico, dadas nuestras relaciones con ellos como partes relacionadas. Además, terminar nuestra relación con nuestro Administrador es difícil y costoso. Los Tenedores de nuestros CBFIs pueden dar por terminado el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, en una asamblea extraordinaria de tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá de la representación de más del 50% de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y de cualquiera de sus afiliadas) con el voto favorable de los Tenedores que representen el 50% o más de los CBFIs con derecho a voto en dicha Asamblea, excluyendo los CBFIs del Administrador o de cualquiera de sus afiliadas. Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido de forma justificada (definido como fraude, negligencia grave (en los casos en que esa negligencia grave tenga un efecto adverso importante) o conducta dolosa de nuestro Administrador, en cada caso según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente), nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en asesor de nuestro fondo respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro fondo o la facultad para instruir a nuestro Fiduciario, y tendrá derecho, en su calidad de asesor,

a recibir una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de la destitución del Administrador de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño en términos del Contrato de Administración.

Podemos vernos adversamente afectados por la remoción o sustitución de nuestro Administrador.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, la sustitución de nuestro Administrador sólo puede ocurrir en determinadas circunstancias que, en ciertos casos, requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores. No obstante, no podemos asegurar que no ocurra un evento que amerite la sustitución de nuestro Administrador. La administración de nuestro Fidecomiso requiere de un alto nivel de especialización y no podemos asegurarle que se podrá encontrar un reemplazo competente que pueda cumplir con los objetivos y fines de nuestro Fideicomiso en los términos sustancialmente similares a los establecidos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. Asimismo, no se puede asegurar que el administrador sustituto contará con la suficiente experiencia en administración de activos similares a la de nuestro Administrador, o con una reputación reconocida similar a la del Administrador a nivel nacional e internacional, o la capacidad para realizar actividades como administrador sustituto. Por lo tanto, la remoción o sustitución de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro desempeño financiero.

La remoción, renuncia o sustitución de nuestro Administrador podría también provocar eventos de aceleración u otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los contratos de los cuales nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión sean parte. Por ejemplo, las contrapartes contractuales como acreditantes podrían requerir que nuestros contratos de financiamiento incluyan condiciones tales como el involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group provocará un evento de incumplimiento que dé lugar a la aceleración del pago de nuestros préstamos u otros derechos u obligaciones. Asimismo, acuerdos de co-inversión en los que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos llegar a celebrar con un sindicato, consorcio u otros co-inversionistas (estos últimos podrán incluir otras inversiones o vehículos administrados por Macquarie Group o por otras entidades de Macquarie Group) podrían también estar condicionados al involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group cause derechos del tanto, derechos de venta conjunta (tag-along), derechos de venta forzada (drag-along), o derechos similares en representación de los co-inversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por co-inversionistas que formen parte de Macquarie con prioridad a otros inversionistas). Las consecuencias de cualquiera de estos o de otros eventos contractuales, derechos u obligaciones que puedan ser provocados por la remoción o renuncia del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Somos administrados externamente por nuestro Administrador, el cual es una entidad dentro de Macquarie Asset Management, un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría y de administración de fondos e inversiones, y participa en una amplia gama de actividades en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo actividades como prestamista de terceros prestatarios o como asesor o gestor de fondos de terceros inversionistas, u otras, a través de las cuales sus intereses o los intereses de terceros, tales como clientes o inversiones, pueden entrar en conflicto con nuestros intereses o los intereses de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que por lo menos cuatro de los cinco miembros de nuestro Comité Técnico son miembros independientes, el miembro no independiente es una afiliada de nuestro Administrador. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de la relación de nuestro Administrador con Macquarie Asset Management o con Macquarie Group no será resuelto de manera más ventajosa para Macquarie Asset Management o Macquarie Group y menos ventajosa para nosotros o para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Además, como parte de su negocio de banca de inversión y/o asesoría, Macquarie Group podría representar a potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas en alguna operación que pudiese ser

adecuada para nuestro Fideicomiso. En tales casos, el cliente podría solicitar a Macquarie Group que la representación que le brinde sea exclusiva, lo cual impediría a nuestro Fideicomiso el adquirir o invertir en dicha operación. Macquarie Group no tiene obligación alguna de abstenerse de celebrar ese tipo de convenios con sus clientes con el objeto de permitirnos participar en esas oportunidades de inversión. Como parte de su negocio de asesoría, Macquarie Group podría tener acceso a información que limite su capacidad, y nuestra capacidad, de participar en operaciones potenciales. Nuestras actividades podrían verse limitadas como resultado de la capacidad que tenga nuestro Administrador para hacer uso de dicha información. En ciertas adquisiciones, el vendedor podría permitir que nuestro Fideicomiso participe como comprador o inversionista, lo que pudiere dar lugar a ciertos conflictos de interés inherentes a dicha situación. Macquarie Group mantiene relaciones de negocios de largo plazo con un número importante de compañías y con sus directivos de alto nivel. Adicionalmente, Macquarie Group proporciona servicios de asesoría, de banca de inversión, relativos a los mercados de capitales, tanto de deuda como de capital, y de otro tipo, a un gran número de clientes institucionales, incluyendo fondos de compras apalancadas y otros fondos de capital privado con objetivos de inversión similares o iguales a los de nuestro Fideicomiso y a compradores estratégicos, todos los cuales podrían estar en posición de competir con nuestro Fideicomiso por alguna oportunidad de inversión. Además, Macquarie Asset Management, un grupo operativo dentro de Macquarie Group, administra fondos de capital privado y fondos conocidos como *hedge funds* y como resultado Macquarie Group mantiene distintas relaciones a lo largo del segmento de activos alternativos, incluyendo con potenciales compradores y vendedores en operaciones inmobiliarias. Al determinar si se participa en una operación en particular en representación del Fideicomiso, Macquarie Group considerará estas relaciones, y podrían existir algunas operaciones potenciales en particular en las que no se participe en representación de nuestro Fideicomiso en vista de dichas relaciones. Por ejemplo, cuando Macquarie Group representa a un comprador que busca adquirir un activo inmobiliario en particular, podríamos estar impedidos para participar en ese negocio. Aun cuando nuestro Contrato de Administración nos otorga una prioridad con respecto a las oportunidades de inversión que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión, esta prioridad es únicamente respecto de las oportunidades originadas por Macquarie Asset Management, mismas que nos serán ofrecidas prioritariamente respecto de otros fondos administrados por Macquarie Asset Management pero no tendremos prioridad respecto de oportunidades originadas por otras entidades de Macquarie Group y, por lo tanto, oportunidades de inversión favorables para nosotros pueden ser asignadas a otras entidades de Macquarie Group. No puede asegurarse que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento de Macquarie Group serán puestas a nuestra disposición.

Además, podremos co-invertir con clientes o posibles clientes de Macquarie Group, vehículos patrocinados o dirigidos por Macquarie Group y/o cuentas administradas por separado en oportunidades de inversión particulares y la relación con dichos clientes, fondos, vehículos o cuentas podrían influir en las decisiones tomadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico y/o el personal responsable de estas co-inversiones.

Nuestro Administrador influye de manera significativa en nuestras actividades, así como en nuestras políticas de operaciones, finanzas e inversiones, y, con excepciones limitadas, puede actuar sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador, en su carácter de administrador de nuestro fondo y como resultado de su capacidad de designar a miembros de nuestro Comité Técnico, influirá de manera significativa en nuestras actividades, y puede hacer uso de esta influencia de una manera que no vea por nuestros mejores intereses ni los de los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro fondo descansa en nuestro Administrador para que éste dirija y administre nuestros negocios y, con algunas excepciones limitadas, nuestro Administrador puede actuar sin la autorización de los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, nuestro Comité Técnico tiene sólo derechos limitados a revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Administrador determina, en una buena medida, nuestras decisiones sobre operaciones, finanzas e inversiones, y puede afectar el cumplimiento con las regulaciones sobre impuesto federal sobre la renta de México aplicables a nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de los reglamentos, las adquisiciones, tendencias, estrategias de crecimiento, operaciones, deudas, la capitalización y las Distribuciones. Dichas acciones podrían perjudicar nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Macquarie Group o partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso.

Entidades de Macquarie Group o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso. Por ejemplo, en relación con cierta de nuestras adquisiciones, llevamos a cabo líneas de crédito para IVA garantizadas con Macquarie Bank Limited, mismas que han sido amortizadas. A pesar de que Macquarie Bank Limited es una filial de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro fondo y los intereses de los Tenedores de CBFIs.

Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos y sus respectivas afiliadas, incluyendo sus equipos de administración de alto nivel, enfrentarán conflictos de interés con nosotros, lo cual puede resultar en actos que no sean conformes a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Fideicomiso es administrado externamente por nuestro Administrador, y nuestras propiedades comerciales son administradas externamente por nuestros administradores de propiedades externos. En consecuencia, como tercero ajeno a nosotros, los incentivos de nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos pueden a veces entrar en conflicto o no ser completamente compatibles con los mejores intereses de nuestro Fideicomiso.

Las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades pueden influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, dichos acuerdos remuneratorios pueden afectar el juicio de nuestro Administrador y sus afiliadas con respecto a adquisiciones futuras, o el juicio de nuestros administradores de propiedades con respecto a los arrendamientos. Las comisiones que reciban nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos en relación con las operaciones respecto a la adquisición y administración de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y arrendamientos, no necesariamente están basadas en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento en cuestión o en la calidad de los servicios que nos prestan. Además, ciertas de las comisiones de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades externos están basadas en su desempeño, y dicho método de remuneración puede motivar adquisiciones, contratos de arrendamiento, la contratación de servicios u otras operaciones o actividades relacionadas con nuestro fondo o nuestras propiedades por las cuales podemos pagar un sobreprecio o asumir riesgos innecesarios.

Asimismo, algunos de nuestros administradores de propiedades externos y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurarle que dichos administradores de propiedades externos no favorecerán a otras propiedades pertenecientes a ellos o administradas por los mismos o sus afiliadas sobre las propiedades administradas por nosotros. Además, algunos de los administradores de las propiedades externos pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido a que estos administradores de propiedad externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos las propiedades respectivas, y que ellos administran. Adicionalmente, nuestros administradores de propiedades externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los acreditantes conforme a nuestro endeudamiento, y por lo tanto, los intereses de estos administradores de propiedades externos no podrán estar, en el futuro, alineados con los de nuestro fondo en caso de un incumplimiento. Nuestros administradores de propiedades externos, pueden ser, en el futuro, incentivados a tomar acciones que aumenten los beneficios para sus afiliadas, como los vendedores con respecto a nuestros contratos de adquisición de propiedades, bajo ciertos ajustes de precio post-cierre, precio adicional (earn-out) o ciertas contingencias, y minimizar cualesquier obligaciones de indemnización aplicables a dichos vendedores, en cada caso de acuerdo con los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión podrán adquirir dichas propiedades. Esos y otros conflictos de interés que nuestros administradores de propiedad externos pueden enfrentar pueden motivarlos a llevar a cabo acciones en su papel de administradores de propiedades que tengan consecuencias adversas con respecto a nosotros y nuestras propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Las inversiones en co-inversiones podrían verse afectadas en forma adversa por nuestra incapacidad para tomar decisiones en forma unilateral, nuestra dependencia de la situación financiera de nuestros co-inversionistas y nuestros posibles conflictos con estos últimos.

En relación con la adquisición de las Propiedades Frisa JV, hemos completado una co-inversión con Frisa, en la cual nueve propiedades adquiridas serán propiedad de dos Fideicomisos de Inversión en el cuál tendremos un 50% de interés, y Frisa tendrá el 50% de interés restante. De estas propiedades, tres están ubicadas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, dos en Cancún, dos en Tuxtepec, una en Guadalajara y una en Monterrey. Estas propiedades tienen un ABA total de 196,492 metros cuadrados (que constan de aproximadamente un 46.2% de nuestro ABA comercial total) y el 88.0% están ocupadas, en cada caso al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, es posible que decidamos co-invertir en otras propiedades en conjunto con terceros o con partes relacionadas, a través de asociaciones, co-inversiones u otras entidades en las que nuestra participación no nos otorgue poder de control o en las que tengamos responsabilidad compartida por lo que respecta a la administración de una propiedad, asociación, co-inversión u entidad correspondiente. Dichas inversiones conjuntas no nos permitirán tomar decisiones en forma unilateral con respecto al inmueble o la asociación, co-inversión o entidad correspondiente. En algunos casos, las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones u otras entidades pueden involucrar riesgos a los que no estamos expuestos cuando no hay terceros involucrados, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios de co-inversión incurran en quiebra, no aporten el capital que les corresponde, tomen malas decisiones, u obstruyan u ocasionen demoras en la toma de las decisiones necesarias, incluyendo decisiones para distribuir el efectivo disponible a las partes de co-inversión correspondientes. Nuestros socios podrían tener intereses u objetivos económicos distintos a los nuestros y podrían estar en posición de tomar decisiones contrarias a nuestras políticas u objetivos. Dichas inversiones también nos exponen al riesgo de que surjan desacuerdos insuperables en la toma de decisiones tales como la venta de un inmueble, dado que ni nosotros ni nuestros socios tendremos el control absoluto de la asociación o co-inversión. Los conflictos con nuestros socios de co-inversión podrían dar lugar a un punto muerto o a litigios o arbitrajes que incrementen nuestros gastos e impidan que los miembros de nuestro equipo directivo concentren su tiempo y esfuerzo en nuestros negocios. Por tanto, los actos realizados por nuestros socios y el surgimiento de conflictos con los mismos podrían generar riesgos adicionales para los inmuebles pertenecientes a nuestras asociaciones o co-inversiones. Además, en algunos casos, incluyendo algunos casos relacionados con los créditos de las propiedades en co-inversión con Frisa, podríamos resultar responsables de los actos realizados por nuestros socios.

Debido a que somos un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores de México, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Nuestro Administrador podría requerir dedicar cierto tiempo significativo e incurrir en gastos importantes para subsanar alguna deficiencia notable o debilidad esencial que fuere descubierta y que no pudiera subsanar en forma oportuna. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría afectar significativamente y de forma adversa nuestra reputación y nuestro desempeño financiero.

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.

Nuestro Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía creado de acuerdo con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de emisión. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Activos Inmobiliarios que realice, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión.

El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.

El Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y sus afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, asesores, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como persona cubierta que preste sus servicios, a nuestro Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al rembolso de costos y gastos incurridos respecto a una reclamación. Si nuestro Fiduciario utiliza recursos de nuestro fondo para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para realizar Distribuciones se verían reducidos, afectando de ese modo negativamente las Distribuciones.

iii) Riesgos Relacionados con México

Los riesgos no favorables en lo que respecta a política, economía, legalidad y regulación en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La última crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 4.7% en términos del PIB. Además, en el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables, inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado dichos acontecimientos, incluyendo pandemias, sobre los cuales no tenemos control. Las reducciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales donde se ubiquen nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo o incrementos en las tasas de inflación o interés podrían resultar en una menor demanda de nuestras propiedades. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducir costos y gastos al momento en que ocurra alguno de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidades podrían sufrir como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de

otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano podría introducir importantes cambios en las leyes, políticas y reglamentos, lo cual podría afectar la situación económica y política de México. La última elección presidencial en México se celebró en julio de 2018. El presidente de México tiene una fuerte incidencia en la determinación de políticas y acciones gubernamentales que se relacionan con la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales a las leyes, políticas y reglamentos en México, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Fideicomiso, su situación financiera y el precio de mercado de sus CBFIs. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en México no afectarán en forma adversa nuestro desempeño financiero.

La situación política relevante en México.

El Administrador no puede predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales mexicanas se llevaron a cabo en 2018, lo que resultó en un cambio en la administración con efectos al 1 de diciembre de 2018. La actual administración Federal mexicana fue electa con una mayoría considerable del electorado y la coalición Juntos Haremos Historia obtuvo el control de ambas cámaras del Congreso Federal, lo cual otorga a Morena (el partido de Andrés Manuel López Obrador) un poder considerable para legislar, modificar o derogar legislación, incluso reformas constitucionales. Algunos miembros de la actual administración, incluyendo al presidente Andrés Manuel López Obrador han expresado, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o dar por terminadas ciertas reformas estructurales. Algunos cambios relevantes tanto en políticas públicas como en la legislación promovidos por una nueva administración ya han sido legislados y/o implementadas y algunas otras se encuentran en proceso. No puede haber seguridad en las predicciones de cómo se llevará a cabo la actual administración; cualquier medida adoptada por la actual administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros acontecimiento y cambios y cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera precisa. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. El Administrador y sus Afiliadas no pueden asegurar que el desarrollo político en México no tendrá un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

México está experimentando altos niveles de criminalidad, lo cual puede afectar la economía y nuestro desempeño financiero.

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, cuando el gobierno federal mexicano comenzó a incrementar el uso del ejército y la policía para combatir el narcotráfico. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía, sin embargo también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho incremento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías por productos robados, contratación de seguridad y seguros. Incrementos en los índices de criminalidad en lugares donde se encuentran ubicados los centros comerciales podrían dar la percepción de que esas zonas son inseguras, lo que podría disminuir la cantidad de clientes en los mismos, impactando adversamente las actividades de nuestros arrendatarios comerciales, así como al atractivo de nuestras propiedades comerciales a posibles arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente el 35.1% de nuestras propiedades industriales, en términos de ABA, se encuentran localizadas en Chihuahua y Tamaulipas, los cuales se encuentran entre los estados más afectados por la actividad de los cárteles de drogas. El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, un porcentaje mayor de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros arrendatarios y en especial la cantidad de clientes en nuestros centros comerciales y, en consecuencia pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

La inflación en Estados Unidos y en México pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

México históricamente ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del 2.83% para 2019, 3.15% para 2020 y 7.36% para 2021. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

La mayoría de nuestros arrendamientos contiene incrementos contractuales a las rentas a tasas que son ya sea fijas o vinculadas a la inflación (con base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en Dólares o con base en el INPC si las rentas están denominadas en Pesos). Al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente un 79.5% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada, se denominan en Dólares incluyendo 92.4% de nuestros arrendamientos industriales y el resto de nuestros arrendamientos de propiedades industriales y comerciales denominados en Pesos. En consecuencia, algunos ajustes de inflación a nuestro ingreso pueden no corresponder a la inflación real con respecto a nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales se espera estarán denominados en Pesos. Adicionalmente, aumentos en las rentas que cobramos por nuestros activos son anualizadas y por lo tanto los ajustes a la renta a causa de la inflación pueden no surtir efectos hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes a la renta en base a la inflación en México podrían ser diferidos y podrían no corresponder a la inflación real. Además, nuestros arrendatarios tienen operaciones en los sectores manufacturero, de ventas al menudeo y servicios en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra o materia prima en México como resultado de la inflación podría afectar adversamente el desempeño financiero de nuestros arrendatarios y consecuentemente su capacidad de pagar renta, lo que a su vez, podría afectar nuestro desempeño financiero.

Acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros CBFIS y nuestro desempeño financiero.

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas pueden ser, en diverso grado, afectadas por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, en otros países con economías emergentes y socios comerciales importantes, como en China, el resto de América Latina y en particular Estados Unidos. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o en el valor de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. Recientemente, la crisis derivada del COVID-19 que se está experimentando en economías clave externas, ha contribuido a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y la economía mexicana.

El impacto del TMEC es difícil de determinar y podría ser significativo para la economía mexicana en su conjunto. El efecto negativo de estos acontecimientos en la economía mexicana podrían afectar adversamente el negocio del Fideicomiso y, como consecuencia, reducir los montos disponibles para pagar las Distribuciones bajo las CBFIs.

Adicionalmente, existe incertidumbre en los mercados globales derivado de la decisión del Reino Unido de retirarse de la Unión Europea ("Brexit"). Es probable que la salida del Reino Unido de la Unión Europea continúe generando un impacto significativo en las condiciones macroeconómicas del Reino Unido, la Unión Europea y en el resto del mundo. Aun cuando los efectos de largo plazo del Brexit en los mercados de capitales, en los mercados cambiarios y en las políticas y situación macroeconómica son inciertos, es probable que continúe habiendo un periodo de inestabilidad y volatilidad en los mercados financieros globales. Como resultado de lo anterior, el Brexit puede afectar adversamente las condiciones políticas, regulatorias, económicas o de mercado y contribuir a la instabilidad de instituciones políticas globales, agencias regulatorias y mercados financieros, impactando negativamente el negocio, resultados de operaciones y condición financiera del Fideicomiso y en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

El desarrollo y fortalecimiento del sistema de acciones colectivas podría afectar de manera adversa nuestro negocio y operaciones.

Desde 2011, en México existe un marco legal que permite el ejercicio de acciones colectivas en materia de relaciones de consumo de bienes o servicios y en materia ambiental. Esto podría resultar en la interposición de

acciones colectivas en contra del Fideicomiso por parte de sus clientes u otros participantes del mercado (incluyendo organizaciones que buscan proteger el medio ambiente). Debido a la falta de antecedentes judiciales en la interpretación y aplicación de dichas leyes, no podemos anticipar que se inicien acciones colectivas en su contra, el resultado de cualesquier acción colectiva interpuesta en su contra conforme a dichas leyes, incluyendo el alcance de cualquier responsabilidad y el impacto de dicha responsabilidad en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

El COVID-19, agudiza ciertos riesgos a los que nos enfrentamos, incluidos los que se tratan en este Reporte Anual, y el continuo desarrollo de la situación hace imposible cualquier predicción en cuanto al impacto adverso que puede causar COVID-19.

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) en Wuhan, China. Desde entonces, el COVID-19 se ha extendido a lo largo del mundo. El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró la pandemia de COVID-19, y el 13 de marzo de 2020 los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al COVID-19. La propagación del COVID-19 agudiza ciertos riesgos que enfrentamos en nuestro negocio, incluyendo aquellos discutidos en este Reporte Anual.

El brote mundial de COVID-19 ha perturbado los mercados económicos y su prolongado impacto económico es incierto. La propagación de COVID-19, o las medidas adoptadas para mitigar esta propagación, podrían tener efectos materiales y adversos en nuestra capacidad de operar eficazmente, incluso posibles cierres futuros de propiedades comerciales, tanto por parte de los inquilinos como del gobierno, un impacto en las cadenas de suministro de los clientes y en las operaciones que afectan a su capacidad de pagar el alquiler y/o solicitar concesiones de alquiler, el cierre de oficinas que afectan a la capacidad de nuestros administradores de propiedades para administrar nuestras carteras industriales o minoristas, entre otros. Varios clientes y posibles clientes de las propiedades que poseemos operan en industrias que podrían verse afectadas negativamente por la perturbación de los negocios causada por el brote mundial del Coronavirus. Esto podría tener repercusiones en nuestro negocio similares a las descritas anteriormente. Muchos fabricantes de bienes en China y otros países de Asia han experimentado un descenso de la producción debido a la suspensión de los negocios y el cierre temporal de fábricas en un intento de frenar la propagación de la enfermedad. Esto puede dar lugar a una disminución de los bienes importados de esos países, lo que puede afectar negativamente a los negocios de los clientes y posibles clientes de nuestras propiedades. Las afectaciones en la infraestructura pública y privada, incluidas las comunicaciones, los servicios financieros y las cadenas de suministro, podrían perturbar materialmente y de forma adversa nuestras operaciones comerciales normales.

El brote de COVID-19 ha tenido un grave impacto en la actividad económica mundial, incluidos los negocios de algunos de nuestros clientes comerciales, y ha causado una importante volatilidad y una presión negativa en los mercados financieros que podría repercutir en el precio de nuestros CBFIs. El continuo desarrollo de la situación hace imposible cualquier predicción sobre el impacto adverso final de COVID-19 para nosotros. Seguimos vigilando la propagación de COVID-19 y los riesgos conexos. La magnitud y duración efectiva de la pandemia y su impacto en nuestro negocio, los resultados de las operaciones, la posición financiera y los flujos de caja se mantiene incierta.

iv) Riesgos Fiscales

Si no logramos que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta podría haber consecuencias adversas significativas.

Tenemos la intención de cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a las FIBRAs, y que nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, con las disposiciones y requerimientos de Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva. El cumplimiento con las disposiciones federales del impuesto sobre la renta de México depende de requisitos legales complejos en relación con los cuales hay pocos precedentes judiciales o interpretaciones administrativas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAs, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal para mantener nuestro estatus de FIBRA. Aunque nuestro fondo y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva requerirá que tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión continúen satisfaciendo

ciertos requisitos en relación con, entre otras cosas, nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y las fuentes y tipos de ingresos. No tenemos activos distintos de aquellos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso, y podríamos no ser capaces de mantener nuestro estatus de FIBRA. Adicionalmente, dado que ciertos movimientos no monetarios (por ejemplo, variaciones cambiarias y ajustes de inflación) podrán ser considerados ingresos para objetos fiscales mexicanos y por lo tanto, crear un ingreso recaudable adicional, nuestros Resultados Fiscales podrían exceder nuestro efectivo disponible para Distribuciones y podríamos no tener la capacidad de realizar suficientes Distribuciones en el futuro para mantener nuestro estado de FIBRA. Si nosotros, o nuestros Fideicomisos de Inversión, no logramos cumplir con dichos requisitos, podríamos, entre otras cosas, tener que cambiar la manera bajo la cual operamos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, podríamos vernos en la necesidad de sacrificar oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o inhibir nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos de negocio y podría reducir el retorno de los Tenedores de nuestros CBFIs en general.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones federales aplicables en materia del impuesto sobre la renta en México, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes y tipos de ingresos, la naturaleza de nuestros activos y las cantidades distribuidas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Para evitar ciertas consecuencias fiscales adversas podemos vernos en la necesidad de retener activos cuando lo más favorable sería venderlos. También podríamos vernos en la necesidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en momentos en los que lo más favorable sería reinvertir el efectivo en nuestro negocio. El cumplir con los requisitos de las FIBRAs podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades.

Podemos ser clasificados como una compañía de inversión extranjera pasiva, lo cual podría traer consecuencias fiscales desfavorables con respecto a los Estados Unidos para los inversionistas de este país.

Con base en nuestros estados financieros del 2021, la composición prevista de nuestros ingresos y la valoración de nuestros activos, incluyendo el fondo de comercio y la estructura de nuestro Administrador de Propiedad Interno, no consideramos que vayan a clasificarnos como una compañía de inversión extranjera pasiva (una "PFIC") para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para 2021 o un futuro inmediato, aunque no es posible asegurar lo anterior. Que se nos caracterizara como una PFIC podría traer consecuencias desfavorables con respecto al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para usted si fuere un Tenedor en dicho país que posee nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC.

La determinación de si somos o no una PFIC se lleva a cabo anualmente y dependerá de la composición de nuestro ingreso y activos en cualquier momento. Concretamente, para cualquier ejercicio fiscal, se nos clasificará como una PFIC para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos si (i) 75% o más de nuestra utilidad bruta en ese ejercicio fiscal es utilidad pasiva, o (ii) el porcentaje promedio de nuestros activos (lo cual incluye efectivo) por valor que se produce o posee para la producción de utilidades pasivas es de al menos 50%.

No podemos asegurar a los Tenedores de los Estados Unidos que no seremos una PFIC en el ejercicio fiscal actual o en cualquier ejercicio fiscal futuro. Los Tenedores de los Estados Unidos tienen la necesidad de consultar con sus propios asesores fiscales en relación con las consideraciones del impuesto federal sobre la renta de los EE.UU. mencionadas anteriormente, incluyendo la conveniencia de llevar a cabo una elección de QEF o de valor de mercado.

Para garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Servicio de Impuestos Internos, le informamos que las discusiones sobre los asuntos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos contenidos en este Reporte Anual no se redactaron para el uso de los Tenedores, para quienes está prohibido su uso para efectos de evitar penalizaciones que pueda se les pueda imponer de conformidad con la ley fiscal local, estatal o federal.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, la regulación federal o local de los EE.UU., la regulación federal, local o estatal de México, u otras leyes o regulaciones fiscales que no sean de los EE.UU., o interpretaciones judiciales o administrativas de

dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo será adoptada, promulgada o pudiera surtir efectos cualquier nueva ley, reglamento o interpretación judicial en materia fiscal, federal, estatal o local, de EE.UU., de México o de otro país fuera de EE.UU. y dicha ley, reglamento o interpretación pudiera tener un efecto retroactivo. Nosotros podríamos vernos afectados en gran manera por dicho cambio en o por cualquier nueva ley fiscal, reglamento o interpretación judicial o administrativa. Adicionalmente, todo futuro cambio potencial en dichas leyes y reglamentos, específicamente las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y las disposiciones que rijan la FIBRA en específico pudieran afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAs y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAs y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando. Los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, los cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2004, estipulan el marco fiscal general aplicable a las FIBRAs, y dichas disposiciones derivan de la Ley del Impuesto sobre la Renta derogada de 2002, específicamente los artículos 223 y 224, los cuales han sido reformados en múltiples ocasiones desde su promulgación. No podemos asegurarle que las leyes y reglamentos relacionadas con FIBRAs, incluyendo criterios e interpretaciones emitidas por las autoridades fiscales mexicanas que proporcionen directrices más específicas o distintas sobre los requisitos para calificar como un FIBRA no vayan a cambiar de tal forma que afecten en gran manera nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales mexicanas proporcionen orientación más específica, o cambien los requisitos para recibir tratamiento de FIBRA, podríamos, en consecuencia, requerir hacer ajustes a nuestra estrategia. Cualquier orientación o cambios adicionales podrían proveernos de flexibilidad adicional o podrían inhibir nuestra capacidad para implementar las estrategias que hemos elegido. Si no somos capaces de mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión con la regulación aplicable, podríamos entre otras cosas, ser requeridos a cambiar la manera en la que operamos, lo cual podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero.

Asimismo, en términos del artículo 187 y 188 de la LISR, al menos el 70% del patrimonio de una FIBRA debe estar invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el resto debe estar invertido en valores emitidos por el gobierno federal mexicano e inscritos en el Registro Nacional de Valores o en fondos de inversión en instrumentos de deuda. El incumplimiento de esta disposición podría resultar en la pérdida de la calificación de FIBRA para efectos del ISR. Hace algunos años, las Autoridades Fiscales expidieron regulaciones que permiten a las FIBRAs ser propietarias de los activos que requieran para sus operaciones, dejando claro que los activos monetarios se encuentran permitidos, esta regulación fue derogada y no está claro si las autoridades fiscales han cambiado de opinión al respecto. Si nos viésemos en la necesidad de modificar nuestro negocio de manera sustancial como resultado de la regulación fiscal, o si fuésemos incapaces de mantener nuestro estatus de FIBRA para dichos efectos, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

El Impuesto predial aplicable a nuestras propiedades puede aumentar debido a cambios en las tasas impositivas o en actualizaciones de valor, lo cual puede afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuestos municipales sobre nuestros inmuebles. El impuesto predial sobre nuestros inmuebles puede aumentar si cambian las tasas impositivas o si nuestros inmuebles son valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, la cantidad de impuesto predial que paguemos en el futuro podría ser sustancialmente diferente al impuesto predial pagado en relación con nuestros inmuebles en el pasado. Si el impuesto predial pagadero aumenta, nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa.

v) Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs

Un mercado líquido para nuestros CBFIs no puede ser sostenido y las fluctuaciones en nuestro valor de mercado podría resultar en una pérdida importante en su inversión.

Dado que nuestros CBFIs no han sido registrados al amparo de la Ley de Valores, están sujetos a restricciones de transmisión en los Estados Unidos. No pretendemos proporcionar derechos de registro a Tenedores de nuestros CBFIs y no pretendemos presentar ninguna declaración de registro ante la SEC en relación con nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar

que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta inicial. El valor de mercado de nuestros CBFIs puede ser afectado de manera adversa e importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo la medida en que un mercado secundario se continúe desarrollando para nuestros CBFIs y haya interés de inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otros fondos de desarrollo inmobiliario, sociedades o vehículos similares), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Ciertos factores adicionales que podrían afectar de manera negativa, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- reacciones adversas a cualquier adquisición o disposición que completemos en el futuro;
- adiciones o salidas de personal clave del Administrador, Comité Técnico, Comité de Auditoría o Comité de Endeudamiento;
- especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- cambios en nuestra Distribución o en nuestras Políticas de Distribución;
- cambios a nuestras políticas contables; y
- la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros Tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestra intención es crecer en gran parte por medio de adquisiciones, lo cual requerirá que recaudemos financiamiento adicional. Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros Tenedores existentes o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador o sus afiliadas están obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe los Tenedores de nuestros CBFIs, lo que diluirá la participación de nuestros Tenedores existentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, y está sujeta a la aprobación por nuestros Tenedores de CBFI, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. En consecuencia, los Tenedores de nuestros CBFIs asumen el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nuestro Fideicomiso y reduzcan el precio de mercado de nuestros CBFIs.

La capacidad de nuestro Administrador de vender una porción de nuestros CBFIs de los cuales es dueño y la especulación en relación con dichas posibles ventas pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, poseía 4.8% de nuestros CBFIs en circulación. Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de nuestro fondo, un número de CBFIs equivalente a $639.8 millones (aproximadamente EU$50.0 millones en la fecha de inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, también debe mantener, por un mínimo de tres

años después de la conclusión de nuestra oferta global inicial, una inversión de $275.7 millones (aproximadamente, EU$21.4 millones al momento de inversión) en nuestros CBFIs que deba realizar con los productos del Bono del Fundador Neto. Asimismo, nuestro Administrador, junto con sus filiales, tiene que reinvertir toda Comisión por Desempeño Neta recibido dentro de los 10 primeros años de nuestra oferta global en nuestros CBFIs y posteriormente mantener dichos CBFIs por lo menos por un año. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión inicial en nuestros CBFIs mientras sea Administrador de nuestro fondo, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus Comisiones por Desempeño Netas, un monto equivalente al Bono del Fundador o por otros motivos, después de los periodos iniciales de tenencia forzosa según esté permitido bajo nuestro Contrato de Administración. Una vez concluidos dichos periodos de tenencia forzosa, nuestro Administrador podrá vender su porción correspondiente de CBFIs, y la especulación por medio de la prensa, analistas de valores, Tenedores de nuestros CBFIs u otros respecto a la intención del Administrador de disponer de dichos CBFIs podría afectar de manera adversa el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

Las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs se harán en Pesos mexicanos.

Haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos mexicanos. Cualquier cambio significativo en el tipo de cambio entre Pesos mexicanos y Dólares u otras monedas puede tener un efecto adverso en la equivalencia en Dólares u otras divisas para las cantidades que los Tenedores de nuestros CBFIs reciban al momento de la conversión. Adicionalmente, la cantidad pagada por nosotros en Pesos mexicanos puede no ser convertible rápidamente a Dólares u otras divisas. Aunque actualmente el gobierno federal de México no restringe la capacidad de personas mexicanas o extranjeras de convertir Pesos mexicanos a Dólares u otras monedas, el gobierno federal de México podría instituir políticas de control de cambio restrictivas en el futuro. No se pueden predecir las futuras fluctuaciones en el tipo de cambio y el efecto de cualesquier políticas cambiarias restrictivas adoptadas por el gobierno federal de México sobre la economía Mexicana.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferenciales de suscribir CBFIs en emisiones futuras.

Si los Tenedores de nuestros CBFIs autorizan una emisión adicional de CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tiene derechos de prorrata, de prioridad ni preferencial de suscribir en relación con cualquier emisión. Como resultado, la participación que tengan los Tenedores de nuestros CBFIs en nuestro Fideicomiso podría verse diluida por emisiones futuras.

Estamos sujetos a distintas normas de divulgación de las establecidas en otros países.

Un principal objetivo de las leyes de valores de los Estados Unidos, México y otros países es promover una completa y justa divulgación de toda la información corporativa pertinente. No obstante, puede haber menos o distinta información públicamente disponible sobre emisores de títulos extranjeros de la publicada por emisores de los EE.UU. de valores registrados Estamos sujetos a obligaciones de información financiera con respecto a los CBFIs a registrarse en la Bolsa Mexicana de Valores. Sin embargo, las normas de divulgación establecidas en México pueden ser diferentes de las estipuladas en otros países, como los Estados Unidos. Por ello, es posible que el nivel de información disponible sobre nosotros no corresponda a los niveles de información a los cuales están acostumbrados los inversionistas no mexicanos en nuestros CBFIs.

La protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs es distinta de aquella de los Estados Unidos.

De conformidad con la ley de México, la protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs y las obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico son, en cierto sentido, distintas a las de los Estados Unidos y otras jurisdicciones. En particular, el régimen legal mexicano en lo que concierne a obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico no está tan desarrollado como en los Estados Unidos, y las normas aplicadas en los EE.UU. para establecer una independencia son diferentes de aquellas normas aplicadas de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes de México. Asimismo, en México existen distintos requisitos procedimentales para interponer demandas con respecto a un tenedor de valores. Debido a lo anterior, en la práctica puede ser más difícil para la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs exigir sus derechos frente a nosotros y los miembros del Comité Técnico o Tenedores que controlan nuestros CBFIs de lo que sería para los Tenedores de valores de una compañía de los EE.UU o inversionistas en un fondo de inversión de bienes raíces de los EE.UU.

Es posible que sea complicado hacer que se cumplan las responsabilidades civiles frente a nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Administrador o sus directores y funcionarios.

Somos un fideicomiso existente de conformidad con las leyes de México y una parte significativa de nuestros activos se localiza en México. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, así con ciertos directores y funcionarios de nuestro Administrador residen en México; una parte considerable de los activos de los anteriores se localizan en México. Por consiguiente, existe la posibilidad de que usted no pueda llevar a cabo el servicio para oír y recibir notificaciones dentro de los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México sobre nosotros o dichas personas ni ejecutar sentencias contra nosotros o esas personas en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. No hay certeza en cuanto a la obligatoriedad, en demandas originales en los tribunales de México o en acciones judiciales para la ejecución de sentencias dictadas en tribunales de jurisdicciones que se encuentren fuera de México, de las responsabilidades civiles de conformidad con las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente de conformidad con las leyes de valores estatales y federales de los Estados Unidos.

Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria o analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas que reportan sobre nosotros disminuyen la calificación de nuestros CBFIs o nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores. Por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos a nosotros, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

d) Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no ha emitido valores diferentes que nuestros CBFIs, y no ha registrado ni listado otros valores diferentes que nuestros CBFIs en el RNV o cualquier otro mercado.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás disposiciones aplicables del Reglamento de la CNBV, el Fiduciario tiene la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica trimestral y anual, así como estados financieros auditados por el Auditor Externo. Adicionalmente, el Fiduciario tiene la obligación de dar a conocer periódicamente cualquier hecho que se considere relevante de conformidad con la LMV y la legislación aplicable. Finalmente, hasta donde es de nuestro conocimiento, durante los últimos 3 años se han entregado de manera completa y oportuna todos los informes requeridos por la legislación mexicana sobre hechos relevantes e información periódica.

e) Cambios significativos a los derechos de los tenedores de CBFIs

No ha habido cambios significativos o relevantes a los derechos de los Tenedores de los CBFIs durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

f) Destino de los Recursos

No ha habido ninguna oferta global o local subsecuente durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. No existen fondos por aplicarse provenientes de nuestra oferta global subsecuente de fecha 17 de septiembre de 2014. Utilizamos los recursos netos restantes de dicha oferta global

subsecuente para financiar la adquisición de nuestras propiedades, así como el programa de refinanciamiento completado durante el 2016 (incluyendo los gastos derivados de las operaciones e impuestos). Ver "El Fideicomiso - Descripción del Negocio - .Sectores Inmobiliarios de Inversión – Panorama general".

g) Documentos de Carácter Público

Hemos divulgado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, http://www.gob.mx/cnbv o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, http://www.bmv.com.mx/

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Relaciones con Inversionistas en las oficinas del Administrador ubicadas en Pedregal No. 24, Piso 21, Col. Molino del Rey, Ciudad de México, 11040, o en el teléfono +52 (55) 9178-7700 o por correo electrónico a la dirección fibramq@macquarie.com.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención del Lic. José Roberto Flores Coutiño o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 06600 o en el teléfono +52 (55) 5231-0141 / +52 (55) 5231-0161 o a las siguientes direcciones de correo jrfloresc@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx

2. El Fideicomiso

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Somos un fideicomiso mexicano constituido en la Ciudad de México conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, con una vigencia máxima de 50 años, enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora llamada Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para administrar más de EU$545,700 millones de dólares en activos en todo el mundo, proporcionamos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen la infraestructura y las energías renovables, los bienes raíces, la agricultura y los activos naturales, la financiación de activos, el crédito privado, la renta variable, la renta fija y las soluciones multiactivas.

Macquarie Asset Management forma parte del Grupo Macquarie, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de administración de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, acciones y materias primas. Fundado en 1969, el Grupo Macquarie emplea a aproximadamente 17.000 personas en 33 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia. Para más información, visite Macquarie.com

Para mayor información refiérase a "Información General – Resumen Ejecutivo – Panorama General", "Información General – Resumen Ejecutivo – Nuestras Propiedades" y "El Fideicomiso – Patrimonio del Fideicomiso – Adquisiciones *o desarrollos inmobiliarios".*

b) Descripción del Negocio

i) Sectores inmobiliarios de inversión.

Panorama general

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio está conformado por 236 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.2 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.4% de nuestra ABA industrial y sin que alguna propiedad comercial represente más del 18.8% del ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2021, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 96.0% en términos de ABA, a 278 arrendatarios, en tanto que el 90.1% en términos de ABA de nuestras propiedades comerciales, se encontraban arrendadas a 654 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas. Ningún arrendatario industrial representa más del 3.7% de nuestra Renta Base Anualizada de inmuebles industriales y ningún arrendatario comercial representa más de 18.2% de nuestra Renta Base Anualizada para inmuebles comerciales.

Nuestro portafolio de propiedades al 31 de diciembre de 2021 incluye propiedades adquiridas y propiedades vendidas en los ejercicios fiscales 2019, 2020 y 2021.

Tras la consumación de estas adquisiciones al 31 de diciembre de 2021 contamos con el siguiente portafolio diversificado:

- Enfoque Industrial, Comercial: Nuestro portafolio está compuesto por 236 propiedades inmobiliarias industriales con un área de 2.8 millones de metros cuadrados de ABA, 17 propiedades comerciales con un área aproximada de 425 mil metros cuadrados de ABA (incluyendo 9 propiedades comerciales con un área de aproximadamente 196 mil metros cuadrados de ABA que se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa).
- Geografía: Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México.
- Arrendatarios: Contamos con 278 arrendatarios industriales (incluyendo a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales así como sus subsidiarias) que operan en más de siete sectores industriales, entre otros:

automotriz, logística, electrónica, alimentos y bebidas, dispositivos médicos, plásticos, empaques, aeroespacial, y con más de 654 arrendatarios comerciales (incluyendo a Walmart, Cinépolis, OfficeMax y Home Depot).

A pesar de las dificultades que ha traído la pandemia global, creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de ciertos factores macroeconómicos adversos de corto plazo y cambios geopolíticos. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose de los impulsores de la demanda a largo plazo, entre ellos el crecimiento económico en los Estados Unidos y las prácticas de deslocalización cada vez más frecuentes, especialmente a la luz del Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (TMEC). En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia y creciente y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento en tanto la demanda interna como su fuerza laboral preparada. A pesar de que el entorno comercial ha experimentado obstáculos como resultado de la pandemia COVID-19, esperamos que el sector comercial se beneficie a mediano y largo plazo de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y poder adquisitivo del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Asset Management, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan de la creciente demanda interna del país y de sus fortalezas manufactureras, junto con otros factores relevantes de la demanda internacional.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

FIBRA Macquarie es propietaria de las siguientes dos marcas a través de su Administrador de Propiedad Interno:

- MPA como marca nominativa bajo el registro 1727178, registrada bajo la Clase No. 37. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.
- MPA como marca nominativa bajo el registro 1730482, registrada bajo la Clase No. 36. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.

iii) Principales clientes

FIBRA Macquarie no tiene dependencia con ninguno de sus clientes.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

Régimen fiscal

Al 31 de diciembre de 2021, somos un Fideicomiso que califica bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAs para efectos de la LISR. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, tenemos la obligación de distribuir una cantidad equivalente a por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal de manera anual a los tenedores de nuestros CBFIs. Si el Resultado Fiscal durante cualquier ejercicio es mayor al monto distribuido a los tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, tenemos la obligación de pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% sobre dicho excedente. Sin embargo, si nuestro Resultado

Fiscal excede de dichas Distribuciones realizadas a los Tenedores de los CBFIs por más del 5%, el Fideicomiso podría perder su estatus de FIBRA. Es nuestra intención cumplir en todo momento con los requerimientos fiscales aplicables para mantener nuestro estatus como FIBRA.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestros Fideicomisos de Inversión califican como transparentes para efectos fiscales.

v) Recursos humanos

No contamos con empleados en adición de aquellos que prestan servicios a nuestro Administrador de Propiedad Interno, los cuales suman en total 74 empleados no sindicalizados al 31 de diciembre de 2021. De igual manera nos apoyamos en los servicios prestados por nuestro Administrador y por los administradores de propiedad externos.

vi) Desempeño Ambiental

Estrategia de Negocio Sustentable

Como principal propietario de activos inmobiliarios industriales y comerciales, nuestro objetivo principal es crear valor a largo plazo para los tendedores de certificados, atendiendo las necesidades de nuestros clientes y empleando las mejores prácticas en todo el espectro de la eficiencia ambiental, la responsabilidad social y gobierno corporativo (ESG, por sus siglas en ingles).

FIBRA Macquarie tiene un sólido compromiso ESG totalmente integrado en nuestra estrategia de negocio, que está guiado por nuestro Comité de Sostenibilidad - compuesto por miembros del Consejo de Administración, nuestra dirección ejecutiva y expertos *in-house* en sostenibilidad, el cual es aplicado a todos los niveles de la organización, desde la alta dirección hasta cada empleado.

Nuestras sólidas prácticas ESG y nuestra estrategia operativa crean valor para nuestros accionistas, proporcionan edificios eficientes y saludables a nuestros clientes, forjan sólidas asociaciones en nuestras comunidades y generan un lugar de trabajo próspero para nuestros empleados.

Algunos de nuestros aspectos más destacados en materia de ESG durante 2021 son:

- Mantener una calificación de 3 estrellas en la evaluación del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), mejorando nuestra puntuación en 7 puntos de 2020 a 2021, y situándonos ahora por encima de la media de nuestro grupo de pares del GRESB y de la media más amplia del GRESB.

- Inclusión por primera vez en el Índice S&P/BMV Total México ESG, junto con sólo otras 28 emisoras mexicanas. El Índice S&P/BMV Total México ESG, lanzado en 2020, está diseñado para medir el desempeño de las acciones dentro del Índice S&P/BMV Total México que cumplen con los criterios de sustentabilidad. Esto siguió a las mejoras en nuestra puntuación de la Evaluación Global de Sostenibilidad Corporativa (CSA) de S&P, en todas las dimensiones de la CSA: Gobierno y Economía, Medio Ambiente y Social.

- Alineación de nuestro Informe de Sostenibilidad 2020 para integrar también una evaluación de los riesgos relacionados con el clima, en consonancia con el Grupo de Trabajo sobre Divulgación Financiera Relacionada con el Clima (TCFD).

- A través de nuestro Programa de Certificación de Edificios Verdes, logrando FIBRA Macquarie logró las certificaciones de Excelencia en el Diseño para Mayores Eficiencias (EDGE) en seis propiedades industriales que comprenden 1,655k pies cuadrados de GLA en los mercados que cubren Monterrey, Ciudad Juárez, Hermosillo y Reynosa, y que en total representan aproximadamente el 5.5% de la huella de su portafolio industrial. Como resultado de sus esfuerzos en 2021 y su compromiso con las certificaciones adicionales de EDGE, FIBRA Macquarie fue uno de un selecto número de vehículos inmobiliarios en toda América Latina para ser reconocido como un Campeón EDGE.

- Reconocido en mayo de 2021 como Líder de Arrendamiento Verde por el Instituto para la Transformación del Mercado (IMT) y la Alianza de Mejores Edificios del Departamento de Energía de los Estados Unidos (DOE), el

primer participante inmobiliario mexicano en el programa Líder de Arrendamiento Verde. Lanzado en 2014, Green Lease Leaders establece estándares para lo que constituye un contrato de arrendamiento verde, al tiempo que reconoce a los propietarios y arrendatarios que modernizan sus contratos de arrendamiento para estimular la acción colaborativa en materia de eficiencia energética, ahorro de costos, calidad del aire y sostenibilidad en los edificios. FIBRA Macquarie obtuvo el reconocimiento de plata gracias a que siguió los sólidos criterios de Green Lease Leader. Para recibir este reconocimiento, FIBRA Macquarie se clasificó para obtener créditos en eficiencia energética y mejores prácticas de sostenibilidad, como el seguimiento y el intercambio de datos de los servicios públicos, la recuperación de costes para las mejoras de capital y la formación en sostenibilidad.

Responsabilidad Ambiental

FIBRA Macquarie está comprometida con la implementación de las mejores prácticas en todo nuestro portafolio para lograr nuestros objetivos y metas de sostenibilidad. Una parte integral del éxito de nuestro programa es nuestro Sistema de Gestión Medioambiental (EMS, por sus siglas en inglés), que sigue un ciclo de planificar, hacer, comprobar, actuar, alineado con la norma 14001 de la Organización Internacional de Normalización (ISO). Este marco EMS nos permite supervisar continuamente nuestro rendimiento e identificar oportunidades que se alinean con nuestra estrategia y objetivos generales de sostenibilidad, que incluyen:

- Proporcionar bienes inmuebles seguros y ambientalmente responsables a nuestros clientes
- Cumplir plenamente con las leyes y reglamentos medioambientales aplicables a todo nuestro portafolio
- Minimizar nuestro impacto medioambiental garantizando un uso responsable de la energía y el agua en toda nuestra actividad, midiendo el uso y estableciendo objetivos de reducción
- Mantener y ampliar nuestra participación y certificaciones en programas de construcción ecológica como LEED, EDGE o BOMA Best
- Evaluar riesgos y oportunidades relacionados con el medio ambiente a través de nuestra organización
- Proporcionar información ESG a través de informes anuales y programas de información corporativa

Responsabilidad Social

La pandemia de COVID-19 sigue afectando la vida cotidiana de millones de personas en todo el mundo, con una serie de riesgos, normativas y recomendaciones de seguridad en constante evolución. Nuestro programa ESG existente y las estrategias de participación de las partes interesadas han creado un marco sólido que nos ha permitido responder a los impactos de la COVID-19 de forma proactiva y rápida. Hemos supervisado continuamente esta evolución y hemos adaptado nuestra respuesta programática para ayudar a garantizar la seguridad laboral de nuestros empleados y de nuestros clientes en cada uno de nuestros edificios, así como la continuidad del negocio para todas nuestras partes interesadas. Algunas de nuestras acciones incluyen:

- Clientes
  - Nuestro equipo de administración de propiedades dedicó importantes recursos e implementó numerosas medidas de higiene, tal y como dictan la OMS y la Secretaría de Salud de México, para garantizar la salud y la seguridad de nuestros clientes tanto en nuestros activos comerciales como industriales.
- Empleados
  - Desde el inicio de la pandemia, proporcionamos a nuestros empleados todas las herramientas y recursos disponibles para permitirles actuar en un entorno virtual, al tiempo que garantizábamos su bienestar físico y mental a través de continuos chequeos con nuestro equipo de liderazgo, acceso a psicólogos y nutriólogos profesionales, y seminarios web y boletines semanales sobre bienestar a través de nuestro programa "MPA Contigo".
- Comunidades

Conectados al programa de desarrollo LEED, FIBRA Macquarie y MPA se han asociado con una organización mexicana sin ánimo de lucro, INROADS de México, para desarrollar IMPAC(+), un programa de apoyo al talento que permite oportunidades de movilidad social para jóvenes emergentes. Apoyando a la población vulnerable del municipio o Estado donde se ubica cada proyecto LEED, el objetivo principal de IMPAC(+) es brindar una oportunidad de desarrollo profesional a estudiantes de nivel universitario, a través de:

- Becas (inglés, MS Excel, soft skills)
- Programa de mentorías, que incluye horas de voluntariado por parte de la dirección de FIBRAMQ y MPA

- Actos de colaboración y creación de redes Proveedores
  - FIBRA Macquarie ha implementado sus principios ESG para los proveedores para ayudar a FIBRA Macquarie a mantener sus valores fundamentales mientras fomentamos relaciones a largo plazo, transparentes y de colaboración con los proveedores.

Gobierno Corporativo

Nuestro marco de gobierno corporativo está estructurado en torno a una cultura corporativa de ética e integridad inflexibles, una administración proactiva de riesgos y la supervisión del Comité FIBRA para garantizar la excelencia continua en toda nuestra organización. Nuestro compromiso inflexible con el buen gobierno corporativo a todos los niveles impulsa la responsabilidad corporativa para promover los intereses a largo plazo de nuestros accionistas. Este compromiso está impulsado por los mismos principios que guían el negocio de FIBRA Macquarie: Oportunidad, Responsabilidad e Integridad.

Algunos de los elementos más relevantes de nuestro gobierno corporativo incluyen:

- Creación del Comité FIBRA, un comité interno del Administrador encargado de todos los asuntos y aprobaciones relacionados con la operación, gestión y administración de FIBRA Macquarie's, integrado por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración del anterior gestor, Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V.
- Ampliación de nuestra estrategia de administración/riesgo de la ciberseguridad para actualizar los protocolos y políticas de acceso a los sistemas, la prueba de amenazas de phishing y la capacitación de empleados, la nueva plataforma de seguridad final y el endurecimiento de nuestras políticas de seguridad informática y las nuevas funciones de FW y VPN.
- Principios de los Proveedores para ayudar a FIBRA Macquarie a mantener sus valores fundamentales con el objetivo de tener relaciones con los proveedores que creen un valor sostenible a largo plazo para nuestros clientes, accionistas, comunidad y proveedores.

Para conocer más sobre las iniciativas ESG favor de visitar el sitio https://www.fibramacquarie.com/corporate-responsibility o descargar nuestro reporte de sustentabilidad de 2020 (https://www.fibramacquarie.com/assets/fibra/docs/events-and-presentations/2021/2020-esg-report.pdf).

vii) Información de Mercado.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario de México.

El tamaño y alcance del impacto que el COVID-19 tendrá en México y en otras economías clave se mantiene incierto. A pesar de estas dificultades a corto plazo, creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda robusta de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una extensiva red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Las perspectivas de crecimiento del PIB para 2022 publicadas el 4T2021 por el Banco de México se ajustaron a la baja, pasando de 3.00% en en la encuesta de septiembre de 2021 a 2.77% en la encuesta de diciembre de 2021, mientras que las expectativas para 2023 también se introdujeron en esta última con un consenso del 2.15%. Con base en las cifras reportadas por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México), el índice de desempleo disminuyó, pasando de 3.79% en diciembre de 2020 a 3.51% en diciembre de 2021. Las presiones inflacionarias comenzaron a golpear a la economía mexicana durante la segunda mitad de 2021 y el Banco Central de México actuó en respuesta aumentando la tasa

de referencia 5 veces durante 2021, de 4.25% a 5.50%. México continúa beneficiándose de una población joven, con el 57% de la población por debajo de la edad de 35 años según la fecha del último censo de población realizado en 2020. Por nuestra parte, mantenemos una expectativa optimista pero cautelosa a largo plazo, toda vez que el país se enfrenta a incertidumbre económica respecto al impacto del COVID-19 en economías clave y mercados de consumo. Adicionalmente, en el frente de la política local, hay incertidumbre respecto a la agenda legislativa de la actual administración en México.

Industriales

Creemos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil.

Se espera que el cambio en la producción global de estrategias a producción de bajo costo de mano de obra y de producción en el extranjero a estrategias centradas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo (conocido como "*nearshoring*") dé a los fabricantes mexicanos una ventaja significativa sobre los fabricantes asiáticos en lo que respecta a los bienes comercializados en el mercado estadounidense, lo que creemos seguirá impulsando la inversión adicional en el país. Las nuevas reglas del T-MEC establecen el umbral mínimo de piezas producidas en Norteamérica en un 75% del valor de cada coche, un incremento del 12.5% respecto de las antiguas reglas del NAFTA. Creemos en que esto proporcionará un fuerte incentivo para que la industria manufacturera reubique su producción de los países competidores a México. Hemos observado en nuestro portafolio la renovación de contratos a largo plazo, lo que garantiza la actividad en algunas de las principales plantas del país.

La reactivación de la industria automotriz será una parte importante para la recuperación de México, que actualmente cuenta con más de 13 marcas diferentes de autos y camiones que en conjunto suman 24 plantas de producción en el país. Algunas de ellas buscan ampliar sus instalaciones y expandir su línea de producción de nuevos vehículos. La producción de autopartes en México alcanzó su punto máximo en 2019 con 98 mil millones de dólares. Las restricciones a la producción relacionadas con el COVID provocaron una caída del 20% en la producción en 2020, pero en 2021 se observó una fuerte recuperación con 94 mil millones de dólares en la producción. El Instituto Nacional de Autopartes pronostica una recuperación total para finales de 2022 con una producción que alcanzará los 99 mil millones de dólares.

Por último, esperamos a largo plazo un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, electrónicos y manufactura de equipos médicos.

Comerciales

A pesar del incremento en la tasa de referencia, el gasto de los consumidores se mantuvo fuerte y se observó una recuperación en las ventas de la ANTAD, con un incremento en las ventas en mismas tiendas y en las ventas totales en tiendas de 13.7% y 16.0%, respectivamente, de diciembre de 2020 a diciembre de 2021. La cartera de tiendas se mantuvo resistente a lo largo de 2021 a pesar de comenzar con restricciones relacionadas con el COVID-19 durante los primeros meses del año, éstas se aliviaron para el segundo trimestre cuando los cines y gimnasios abrieron sus puertas nuevamente al público. El cuarto trimestre de 2021 fue el más fuerte en términos de tráfico peatonal en nuestras propiedades supervisadas, que registraron los niveles más altos de visitantes desde el inicio de la pandemia de COVID-19. Los descuentos a los inquilinos se redujeron a lo largo del año al aumentar la actividad comercial. A pesar del debilitamiento del entorno global del comercio físico, consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un amento en el gasto del consumidor, continúan proporcionando un escenario sólido para el sector comercial. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que, más allá de la pandemia de COVID-19, la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo al largo plazo.

viii) Estructura de administración

Refiérase a la sección "Información General – Resumen Ejecutivo – Administrador".

ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Nosotros, nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, podemos de tiempo en tiempo, vernos involucrados en algún litigio rutinario en relación con nuestro portafolio derivado del curso ordinario del negocio. A la fecha de este Reporte Anual, ni nosotros, ni ninguno de nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, nos encontramos involucrados en algún procedimiento material legal o administrativo.

x) Derechos

Conforme al Artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores de México, los CBFIs confieren a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los beneficios, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos de nuestro fondo, y (b) el derecho a una parte de los procedimientos que resulten de la venta de los bienes o derechos que forman el Patrimonio del Fideicomiso o nuestro fondo, en cada caso, en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores de nuestros CBFIs tienen los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación, podrán solicitar que se aplace una asamblea por tres días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto en relación con el cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 15% o más de los CBFIs en circulación podrán interponer demandas contra nuestro Administrador por incumplimiento con sus obligaciones, en el entendido que esa demanda vencerá dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la situación o acto que hubiere generado los daños correspondientes; (v) los Tenedores de CBFI tendrán derecho a celebrar contratos con respecto al ejercicio de sus derechos de voto durante una Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que detenten, mediante una notificación previa por escrito al Administrador, nuestro Fiduciario y el Representante Común.

xi) Distribuciones

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, hacemos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la Política de Distribución que adopte nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo (salvo que nuestro Comité Técnico apruebe de otra manera). Nuestra Política de Distribución es distribuir anualmente una cantidad determinada por el Administrador, que no excederá del 85% del estimado de Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones del Fideicomiso; en el entendido, que: (i) la Distribución anual deberá ser igual a por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual del Fideicomiso por el año fiscal inmediatamente anterior; y (ii) el Fideicomiso hará las Distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos contenidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables. El "Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones" se define como los fondos provenientes de operaciones ajustados del Fideicomiso, como se indica en los informes periódicos del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de pagar Distribuciones de manera trimestral. Aunque consideramos que esta definición de efectivo disponible para las Distribuciones es razonable, nuestro fondo puede requerir de desembolsos de efectivo adicionales por lo que no podemos asegurar que esta definición refleje de manera fehaciente nuestra capacidad para realizar Distribuciones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones reales pueden ser significativamente diferentes de las Distribuciones esperadas.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015 y hasta diciembre de 2021, utilizamos AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. Obtuvimos los AFFO al restar de FFO el ajuste por reconocimiento de rentas en línea-recta, las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura), mejoras de arrendatarios y comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis, por lo que no debería considerarse dicha métrica

como independiente o substituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las NIIF o US GAAP. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA Macquarie en el despliegue de capital efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

	Distribución Ordinaria Ps./Certificado	AFFO Relación de Pagos (%)	Fecha Récord de Distribución	Fecha de Pago de Distribución
4T21	Ps. 0.4750	76.8%	10-marzo-22	11- marzo-22
3T21	Ps. 0.4750	79.5%	27-enero-22	28- enero-22
2T21	Ps. 0.4750	78.3%	24-septiembre-21	27- septiembre-21
1T21	Ps. 0.4750	84.8%	14-junio-21	15- junio-21
4T20	Ps. 0.4750	74.7%	11-marzo-21	12- marzo-21
3T20	Ps. 0.4750	77.6%	27-enero-21	28- enero-21
2T20	Ps. 0.4750	74.7%	24-septiembre-20	25- septiembre-20
1T20	Ps. 0.4750	63.1%	11-junio-20	12- junio-20
4T19	Ps. 0.4550	70.4%	9- enero-20	11- marzo-20
3T19	Ps. 0.4550	68.0%	23- enero-20	24- enero-20
2T19	Ps. 0.4450	69.7%	24- septiembre-19	25- septiembre-19
1T19	Ps. 0.4250	67.6%	13- junio-19	14- junio-19

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables para mantener nuestra calificación como FIBRA;
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras Distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras Distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o Distribuciones previas.

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFIs, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR.

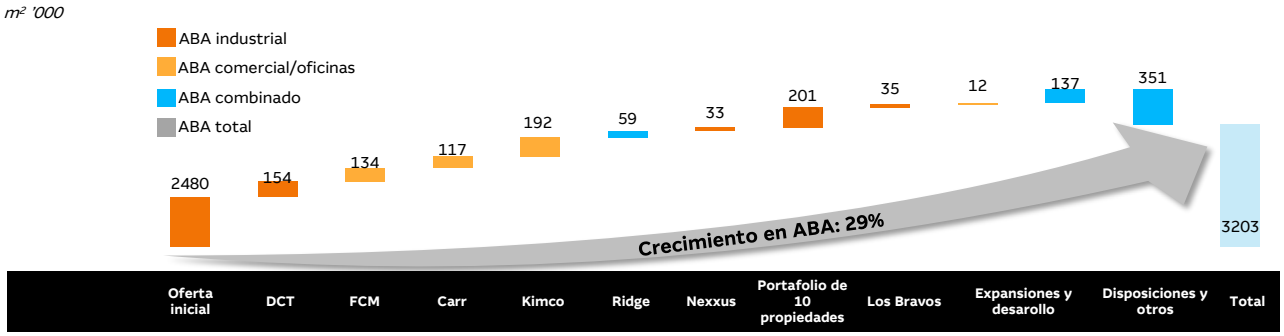
c) Patrimonio del Fideicomiso

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

Refiérase a la sección “Información General – Resumen Ejecutivo – Nuestras Propiedades”.

ii) Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios.

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable conforme a la legislación mexicana el 14 de noviembre de 2012. Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. A la fecha de este Reporte Anual nuestro portafolio consiste en un total de 253 propiedades industriales y comerciales en México. Desde la creación de nuestro Fideicomiso, hemos celebrado nueve adquisiciones de portafolio o de activos. Como resultado, hemos formado un único a importante portafolio industrial en México con un alto estándar de calidad en nuestras propiedades en mercados industriales importantes. Creemos que además contamos con arrendatarios de gran calidad en la ZMCM, que es el mercado más grande en México, y en áreas con un alto potencial de desarrollo. Además, hemos expandido nuestro segmento de venta con un portafolio de alto potencial de desarrollo y celebrado un contrato de co-inversión con Frisa, un propietario y desarrollador de renombre. Cada una de estas transacciones de adquisición se describe más adelante.



1) Incluye las 9 propiedades en la co-inversión 50-50 con Frisa, mismas que tienen un agregado de 196,492 metros cuadrados de ABA.

Nuestra estructura

El Fideicomiso establece que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. Conforme a nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. es responsable de la administración en el día-a-día de nuestro Fideicomiso. Como Fiduciario, la Emisora lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, excepto en relación con ciertos temas que requieren del voto o recomendación favorable, según sea el caso, de nuestro Comité Técnico, Comité de Auditoría y/o de los Tenedores de nuestros CBFIs. Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. también es nuestro fideicomitente. Nosotros administramos nuestras propiedades a través de una administración interna y externa, sujetas a la supervisión de nuestro Administrador y del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Fideicomiso de Inversión

Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios de manera indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión. Somos únicos beneficiarios de nuestros fideicomisos de inversión, y por lo tanto mantenemos el control y propiedad por completo sobre dichos fideicomisos de inversión, excepto por (i) dos fideicomisos de inversión en los que somos propietarios al 50%, y de los cuales Frisa es dueña del 50% restante; y (ii) un fideicomiso de inversión por separado para el desarrollo de una propiedad industrial en la ZMCM en la que poseemos una participación inicial del 50% que aumentará hasta una participación mayoritaria con el desarrollo de ese proyecto. CIBanco actúa como fiduciario de estos fideicomisos de inversión.

Realización de nuestra Oferta Global inicial y adquisición de nuestro portafolio inicial

El 19 de diciembre de 2012, adquirimos nuestro portafolio inicial a través de una serie de transacciones simultáneas con nuestra oferta global inicial. Como parte de estas transacciones, adquirimos de afiliados de GE Capital Real Estate México ("GECREM") y Corporate Properties of the Americas ("CPA") un total de 243 propiedades de Activos Inmobiliarios industriales ubicados en 21 ciudades a lo largo de 15 estados en México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de ABA, por un precio agregado de EU$1,428.9 millones (que excluye la cantidad devengada a las afiliadas de GECREM), sujeto a ajustes y contingencias sobre el precio de venta.

El precio de venta del Portafolio GECREM fue de EU$827 millones, más IVA sobre cualquier edificio o desarrollo localizado en las propiedades del Portafolio GECREM. También pagamos una cantidad devengada de EU$9 millones durante 2014 y el primer trimestre de 2015. El precio de venta por el portafolio CPA fue de EU$621.9 millones, más IVA sobre cualquier edificio o desarrollo localizado en las propiedades del Portafolio CPA. También acordamos pagar a una afiliada de CPA la cantidad aproximada de EU$3.6 millones a cambio de ciertos desembolsos de capital.

Los fondos utilizados para la adquisición de estas propiedades fueron obtenidos a través de los recursos recaudados en nuestra oferta global inicial, tres líneas de crédito y una línea de crédito garantizada de IVA por nueve meses. La línea de IVA garantizada por nueve meses se pagó por completo el 13 de febrero de 2013.

Adquisiciones posteriores a la Oferta Global inicial

Desde nuestra Oferta Global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos adquirido un total de 50 propiedades.

En 2013 completamos las siguientes adquisiciones:

- Portafolio Industrial DCT. El 17 de octubre de 2013, adquirimos 15 propiedades industriales de DCT Industrial, por una contraprestación aproximada de EU$82.7 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en 5 ciudades en México, siendo Monterrey, Guadalajara, Tijuana, San Luis Potosí y Querétaro, con aproximadamente 153,555 metros cuadrados de ABA al momento de la adquisición.
- Portafolio FCM. El 4 de noviembre de 2013, adquirimos dos propiedades comerciales de FCM, por una contraprestación total aproximada de EU$153.3 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, con aproximadamente 134,246 metros cuadrados ABA al momento de la adquisición.
- Portafolio Carr. El 6 de noviembre de 2013, adquirimos cinco propiedades comerciales de Carr y el 27 de marzo de 2014 adquirimos una propiedad adicional tras haber completado la construcción, por una contraprestación total aproximada de EU$215.2 millones. El 24 de septiembre de 2014, pagamos a Carr la cantidad devengada de Ps. 12.01 millones. Cinco de estas propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, con el remanente ubicado en Irapuato. Las propiedades tenían 115,606 metros cuadrados de ABA aproximadamente, al momento de la adquisición.

El pago del precio de venta por las adquisiciones de 2013 incluía una cantidad aproximada de EU$153.5 millones en efectivo, un pago de 37.6 millones de CBFIs emitidos por nosotros, valuados en EU$79.7 millones en su momento, aproximadamente EU$148.1 millones en fondos disponibles bajo dos de nuestras líneas de crédito garantizadas con CRE, así como EU$72.3 millones aproximadamente de retiros bajo nuevas líneas de crédito garantizadas con Banco Nacional de México, S.A.

En 2014, realizamos la siguiente operación conjunta:

- Portafolio Comercial Conjunto: El 28 de marzo de 2014, adquirimos un 50% del interés sobre de nueve centros comerciales, por una contraprestación total de EU$113.2 millones. Las nueve propiedades se mantienen a través de dos fideicomisos de inversión en los que poseemos el 50% del interés (indirectamente a través de un fideicomiso de inversión enteramente controlado por nuestro fondo) y Frisa posee el interés remanente. Estas nueve propiedades, de las cuales tres se encuentran ubicadas en la ZMCM, dos en Cancún, dos en Tuxtepec, una en Guadalajara y una en Monterrey, tenían un total de ABA de 192,006 metros cuadrados al momento de la adquisición. Además como parte de esta adquisición, la co-inversión adquirió 66,676 metros cuadrados de terrenos adyacentes a ciertas propiedades de las nueve, las cuales la co-inversión podrá, en un futuro, buscar subdividir de las nueve propiedades y/o desarrollar. Si la co-inversión subdivide esas propiedades adyacentes no

desarrolladas de nuestra propiedad, tendremos que contribuir con el 50% de los costos de dicha subdivisión. Para mayor referencia, vea "*Co-inversión con Frisa*" más adelante.

- Estos fondos que utilizamos para la adquisición de nuestro interés en estas propiedades fueron obtenidos a través de efectivo, así como a través de una línea de crédito con CRE de EU$44.4 millones, celebradas el 28 de marzo de 2014, y una línea de crédito con MetLife por EU$22.2 millones, celebradas el 28 de marzo de 2014, la cual fue utilizada para refinanciar y repagar un crédito existente sobre una de las propiedades de la adquisición. Para mayor referencia, vea "*Co-inversión con Frisa*" más adelante.

En 2015, realizamos las siguientes adquisiciones:

- Portafolio Ridge Property Trust II. El 18 de febrero de 2015, adquirimos dos propiedades industriales de Ridge Property Trust II, por una contraprestación total de EU$58.0 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Monterrey, México. Las propiedades consisten de 59,179 metros cuadrados de ABA al día de la adquisición.
- Portafolio Nexxus. El 23 de julio de 2015, adquirimos cuatro propiedades industriales, dos proyectos "*build-to-suit*" y dos terrenos de afiliadas de Nexxus, por una contraprestación total aproximada de EU$29.9 millones (incluyendo EU$5.6 millones de precio de venta por los proyectos "*build-to-suit*" los que serán pagados al vendedor al realizarse la construcción y terminación del periodo de renta gratuita de los arrendatarios). Uno de los proyectos "*build-to-suit*" fue entregado en noviembre de 2015. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Monterrey, México. Las cuatro propiedades estabilizadas consisten de 29,934 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición. Los dos terrenos consisten de 25,126 metros cuadrados y los dos proyectos "*build-to-suit*" se espera consistan de 10,807 metros cuadrados de ABA una vez que se haya completado la construcción.
- Portafolio de Diez Propiedades. El 19 de Agosto de 2015, adquirimos diez propiedades industriales de un inversionista institucional experimentado, por una contraprestación total aproximada de EU$105.0 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en cinco ciudades al norte de México: Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo. Las propiedades consisten de 201,060 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición.

En 2016 adquirimos dos propiedades industriales y un terreno adyacente por una contraprestación total aproximada de EU$21.7 millones. Las dos propiedades consisten de 35,300 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición. El 18 de agosto de 2016, adquirimos 77,400 metros cuadrados de tierra de un inversionista institucional experimentado, por un precio total aproximado de EU$2.9 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Ciudad Juárez y Reynosa al norte de México, respectivamente.

En 2018, adquirimos 91.900 metros cuadrados de terreno de un inversionista institucional con experiencia en Ciudad Juárez, por un monto total de EU$ 3.2 millones.

En 2019, comenzamos y finalizamos la construcción de un edificio de 201,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez, por un monto total de EU$9.0 millones.

En 2020, completamos la construcción de un edificio industrial de 217,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez por un monto total de 10.7 millones de dólares. El 14 de septiembre, FIBRAMQ adquirió una participación del 50.0% en un terreno de primera calidad en la ZMCM, donde comenzamos a desarrollar más de 700,000 pies cuadrados de ABA de logística industrial. El 18 de diciembre, adquirimos un terreno de 20.6 hectáreas ubicado en Apodaca, Nuevo León. El proyecto puede albergar más de 900,000 pies cuadrados de ABA industrial en el sitio.

En 2021, continuamos la construcción de dos edificios en el área metropolitana de la Ciudad de México, con una superficie total de 730,000 pies cuadrados, por un monto total de 56.0 millones de dólares. Adicionalmente, iniciamos la construcción del primer edificio en nuestro sitio de Apodaca, Nuevo León, un edificio de 180,000 pies cuadrados con una contraprestación total de US$12.0 millones.

Disposiciones

Desde nuestra oferta global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos enajenado o acordado la venta de 44 propiedades ubicadas en Ascensión, Durango, La Paz, Matamoros, Tijuana y Villahermosa por un monto total de venta de estas propiedades de EU$117.5 millones.

Co-inversión con Frisa

El 24 de marzo de 2014, a través de MMREIT Retail Trust III, celebramos dos contratos de co-inversión a través de fideicomisos con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., una afiliada de Frisa, así como con otras de sus

afiliadas, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario.

El contrato de fideicomiso CIB/589 (el "Contrato de Fideicomiso de Co-inversión Arboledas") prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 50% de interés sobre la propiedad comercial Arboledas (la "Propiedad Arboledas") dentro de las Propiedades de Co-inversión Frisa (el "Fideicomiso de Co-inversión Arboledas") y el contrato de fideicomiso número CIB/586 (en conjunto los "Contratos de Co-inversión Arboledas" o los "Contratos de Fideicomiso de Co-inversión") prevé los términos de nuestra relación con Frisa, en relación con nuestro 50% de interés en ocho de las Propiedades de Co-inversión Frisa (las "Fideicomiso de Co-inversión Frisa "), y en conjunto con Fideicomiso de Co-inversión Arboledas, los "Fideicomisos de Co-inversión").

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a prorrata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna Distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la Distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Retail Trust III y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del 5% del presupuesto anual sobre de Ps. 10,000 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas trasferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

iii) Evolución de activos del Fideicomiso

Refiérase a la sección "Información General – Resumen Ejecutivo – Panorama general".

iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso

Las siguientes tablas representan NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO. NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO no son medidas definidas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). Las medidas financieras que no forman parte del IFRS son generalmente definidas como aquellas que pretenden medir el desempeño histórico o futuro, la posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluyen o incluyen cantidades que no serán ajustables a la mayoría de las medidas comprables de las NIIF.

Calculamos el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; y (iv)

participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación. A partir del primer trimestre del 2020, la metodología revisada del AFFO incluye los Gastos Relacionados con Transacciones en el FFO, para mejorar la transparencia de la información y alinear las métricas de información con las mejores prácticas internacionales del sector. Por lo tanto, nosotros calculamos el EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; y(ii) gastos por servicios legales y profesionales; y (iii) gastos relacionados con las transacciones. A partir de 2020, una nueva metodología de cálculo de FFO y AFFO fue introducida para mejorar la transparencia de los reportes y asegurar inversiones apropiadas con el fin de mantener el valor de las propiedades y capacidad de generación de rendimientos. Calculamos los FFO sumando a y restando del EBITDA Ajustado, respectivamente, los siguientes conceptos: (i) ingresos por intereses; (ii) gasto por intereses (incluyendo ingresos por intereses e interés pagadero por inversiones de capital y excluyendo amortización de costos iniciales de préstamos); (iii) gasto de impuesto sobre la renta; y (iv) costos de deuda normalizados (nuevo elemento). Para calcular el AFFO restamos del FFO lo siguiente: (i) las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); (ii) inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias (rendimientos netos de aseguramiento); (iii) las mejoras por arrendatario; (iv) mejoras del arrendatario por encima del estándar; (v) comisiones por arrendamiento; (vi) costos de la plataforma interna por arrendamiento; (vii) costos de ingeniería de la plataforma interna; y (viii) el ajuste por reconocimiento de rentas en línea recta. Calculamos el margen de NOI, EBITDA Ajustado, FFO y margen de AFFO dividiendo NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, respectivamente, por la suma de los ingresos de propiedades relacionados e ingresos atribuibles a gastos de resultado neto por participación. NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO no son medidas reconocidas por las NIIF y no pretenden serlo por lo que no deberían ser consideradas como alternativas al indicador del ingreso de operación de nuestro desempeño de operaciones o como alternativa a los recursos netos generados por actividades de operación como medida de liquidez. NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no deberían ser consideradas como medidas aisladas o como substitutas de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados bajo las NIIF. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de NOI, EBITDA Ajustado, Ingresos Consolidados Disponibles para Servicio de Deuda, FFO y AFFO pueden no ser comparables con otras medidas denominadas de manera similar de otras compañías.

	Ejercicio al 31 de diciembre de					
	2021		2020[2]		2019[1]	
	(Miles de Dólares[3] y Pesos, excepto como se indica)					
	EU$	Ps.	EU$	Ps.	EU$	Ps.
NOI	183,915	3,542,495	191,714	3,692,717	176,697	3,403,460
Margen NOI	87.7%	87.7%	87.4%	87.4%	87.8%	87.8%
EBITDA Ajustado	170,428	3,282,711	178,151	3,431,471	165,365	3,185,189
Margen de EBITDA Ajustado	81.3%	81.3%	81.2%	81.2%	82.2%	82.2%
FFO	120,705	2,324,974	124,306	2,394,321	119,597	2,303,630
Margen FFO	57.6%	57.6%	56.7%	56.7%	59.4%	59.4%
AFFO	94,190	1,814,243	102,567	1,975,608	102,779	1,979,687
Margen AFFO	44.9%	44.9%	46.8%	46.8%	51.1%	51.1%

Ejercicio al 31 de diciembre de						
		2021		2020[2]		2019[1]
(Miles de Dólares[3] y Pesos, excepto como se indica)						
	EU$	Ps.	EU$	Ps.	EU$	Ps.
Ingreso Neto de Propiedades	159,731	3,239,567	158,604	3,408,186	162,267	3,125,522
Ingreso Neto de Co-inversión de Propiedades	5,521	111,982	5,435	116,793	7,140	137,519
Amortización de mejoras del arrendatario	3,759	76,234	2,688	57,762	2,275	43,827
Amortización de comisiones por arrendamiento y costos internos	4,588	93,059	3,911	84,038	3,746	72,145
Gastos de pintura	1,068	21,654	1,207	25,938	1,269	24,447
NOI	**174,668**	**3,542,495**	**171,845**	**3,692,717**	**176,697**	**3,403,460**
Comisiones por administración	(9,654)	(195,806)	(8,695)	(186,839)	(8,562)	(164,908)

Ejercicio al 31 de diciembre de						
		2021		2020[2]		2019[1]
(Miles de Dólares[3] y Pesos, excepto como se indica)						
	EU$	EU$	EU$	EU$	EU$	EU$
Gastos por servicios profesionales y legales	(3,481)	(70,603)	(3,142)	(67,517)	(2,770)	(53,363)
Gastos relacionados con las transacciones	(247)	(5,019)	(321)	(6,890)	NA	NA
Otros ingresos	574	11,643	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	**161,859**	**3,282,711**	**159,688**	**3,431,471**	**165,365**	**3,185,189**
Gasto de Impuesto Sobre la Renta	(236)	(4,782)	29	633	(290)	(5,582)
Ingresos Financieros	647	13,130	1,039	22,323	1,576	30,348
Gasto financiero [3]	(43,992)	(892,222)	(45,866)	(985,595)	(43,748)	(842,653)
Gasto financiero Co-inversión[4]	(2,422)	(49,119)	(2,313)	(49,708)	(2,677)	(51,572)
Costo de deuda normalizado	(1,220)	(24,744)	(1,154)	(24,803)	(628)	(12,100)
FFO	**114,636**	**2,324,974**	**111,423**	**2,394,321**	**119,597**	**2,303,630**

Inversiones de capital por mantenimiento normalizadas[5]	(11,522)	(233,678)	(8,690)	(186,745)	(7,772)	(149,703)
Mejoras de arrendatarios	(4,240)	(85,986)	(2,945)	(63,293)	(3,483)	(67,089)
Mejoras de arrendatario por encima del estándar	(1,175)	(23,837)	(710)	(15,262)	(643)	(12,382)
inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias	(786)	(15,932)	(623)	(13,381)	(509)	(9,812)
Comisiones por arrendamiento	(3,556)	(72,124)	(2,519)	(54,127)	(3,157)	(60,806)
Costos de la plataforma interna por arrendamiento	(1,380)	(27,991)	(1,528)	(32,830)	(1,371)	(26,401)
Costos de ingeniería de la plataforma interna	(780)	(15,827)	(709)	(15,227)	(573)	(11,038)
Ajuste de rentas en línea	(1,743)	(35,356)	(1,761)	(37,848)	690	13,288
AFFO	**89,454**	**1,814,243**	**91,937**	**1,975,608**	**102,779**	**1,979,687**

1. A partir de 2019, una nueva metodología de cálculo de FFO y AFFO fue introducida para mejorar la transparencia de los reportes y asegurar inversiones apropiadas con el fin de mantener el valor de las propiedades y capacidad de generación de rendimientos.
2. A partir del primer trimestre del 2020, la metodología revisada del AFFO incluye los gastos relacionados con las transacciones en el FFO, para mejorar la transparencia de la información y alinear las métricas de información con las mejores prácticas internacionales del sector.
3. La tasa cambiaria promedio utilizada para los ejercicios fiscales terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fue . 20.2813, Ps. 21.4886 and Ps.19.2616, respectivamente, por Dólar. El promedio de la tasa cambiaria corresponde al promedio del promedio mensual de las tasas cambiarias publicadas por el Banco de México por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Estas cifras no deberán considerarse como si el Peso efectivamente represente dicha cantidad en EU Dólares presentados o que pudieran ser convertidos en esa cantidad de EU Dólares.
4. Excluye la amortización de préstamo de costos iniciales iguales a Ps. 17.4 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2021, Ps. 16.6 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2020 y Ps. 78.4 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2019.
5. No incluye la amortización de costos derivados de préstamos equivalentes a Ps. 1.0 millón para el ejercicio fiscal terminado el 30 de diciembre de 2021, Ps. 1.0 millón para el ejercicio fiscal terminado el 30 de diciembre de 2020 y Ps. 1.6 millones para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019.
6. Excluye expansiones.

v) Cumplimiento con el Plan de Negocios, Calendario de Inversiones y Desinversiones.

Resumen del año 2021

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2021, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado bajó 8.0% y el NOI bajó 4.1%, principalmente impulsado por la apreciación del peso que impactó negativamente los ingresos por rentas de las propiedades, parcialmente compensado por mayores ingresos industriales en dólares (impulsados por el aumento de la ocupación y las tasas de renta), menores gastos por intereses, disminución de los descuentos por rentas minoristas y disminución significativa de la provisión para gastos de deuda dudosa.
- Distribuciones pagadas de Ps.1.90 por certificado en 2021, sin cambios interanuales

- Margen NOI del 87.7%, con un aumento de 28 puntos porcentuales interanuales
- Margen AFFO del 44.9%, 186 puntos porcentuales menos que el año anterior
- Ejecución del programa de desarrollo con tres edificios en construcción y una sólida cartera de oportunidades de suelo. Continuamos con la construcción de dos edificios en el área metropolitana de la Ciudad de México por un total de GLA de 730,000 pies cuadrados por un monto total de US$56.0 millones y la construcción del primer edificio en nuestro sitio de Apodaca, Nuevo León, un edificio de 180,000 pies cuadrados con un monto total de US$12.0 millones.
- Continuación del enfoque ESG:
    - Inclusión por primera vez en el índice S&P/BMV Total México ESG
    - Reconocimiento por primera vez como Líder en Arrendamiento Verde
    - Certificación de seis propiedades industriales con EDGE y recepción del premio EDGE Champion de la CFI
    - Mejora de las puntuaciones en el benchmarking ESG (GRESB y CSA) y en la satisfacción del cliente industrial de Kingsley.

Resumen del año 2020

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2020, hemos logrado y completado las siguientes actividades como apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- Incremento del AFFO por certificado de 0.6% año contra año e incremento del NOI de 8.5% año contra año, impulsado principalmente por la depreciación del peso que impactó positivamente los ingresos por rentas de las propiedades, parcialmente compensado por una menor ocupación promedio, los descuentos otorgados como parte del programa de alivio COVID-19 y una mayor provisión para gastos de deuda incobrable
- Distribuciones pagadas de Ps. 1.90 por certificado en 2020, un incremento de 6.7% con respecto al año anterior
- Margen NOI del 87,4%, con un descenso de 37 puntos porcentuales año contra año
- Margen AFFO del 46,8%, 430 puntos porcentuales año contra año
- Desarrollo industrial:
    - Finalización y arrendamiento al 100% de dos proyectos de desarrollo inmobiliario en Ciudad Juárez (LEED Certified y LEED Gold)
    - Adquisición de parcelas de tierra estratégicas en la ZMCM y Monterrey, con planificación y permisos en curso.
- Reembolso total de la línea de crédito revolvente con ~US$240m disponibles, tras la disposición preventiva de US$180.0 millones en marzo de 2020
- Mejoras en la sostenibilidad con:
    - Tres calificaciones GRESB Green Star, un aumento de la calificación GRESB Two Green Star en el año fiscal 19
    - Aumento de las certificaciones de edificios verdes con dos edificios industriales que reciben certificaciones LEED y seis propiedades minoristas de propiedad exclusiva que reciben certificaciones BOMA Best Bronze
- Remodelación de comercios: Finalización del proyecto de remodelación de Coacalco Power Center (MCMA); remodelación de City Shops Valle Dorado (MCMA) en curso

Este Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados conforme a los requisitos de la Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"). Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 3 de los estados financieros auditados del fondo, las cuales son conforme a las NIIF y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad

("IASB" por sus siglas en inglés). Este Reporte Anual incluye información financiera histórica comparativa de nuestro Fondo con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Resumen del año 2019

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2019, se lograron y completaron las siguientes actividades como apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- Incremento del AFFO por certificado del 5.9% año contra año a Ps.2.5758.
- Pago de Distribuciones por un monto de Ps. 1.78 por certificado en 2019, un incremento de 11.3% respecto del año previo.
- Margen de NOI Récord de 87.8%, un incremento de 25bps año contra año
- Margen AFFO récord de 51.1%, un incremento de 58bps año contra año
- Incremento en el rendimiento operativo de la misma sucursal de 5.1%
- Utilización de EU$45.2 millones de capital, compuestos por EU$22.0 millones asignados a desarrollo de propiedades, expansiones y remodelaciones; EU$18.0 millones a pago de deudas; y EU$5.2 millones de certificados readquiridos para su cancelación, con una recompra total de 5.63% de certificados en circulación.
- Fortalecimiento de sus balances al reducir gradualmente el LTV Inmobiliario Neto a 36.4% (reducción de 148bps año contra año) y EBITDA/Deuda Neta múltiple de 4.6.

vi) Deudores Relevantes.

No existen inmuebles que presentan retraso o incumplimiento que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral y que represente 3% o más de los ingresos trimestrales de nuestro Fideicomiso.

d) Contratos y Acuerdos Relevantes

i) Resumen del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directa o indirectamente a través de nuestros Fideicomisos de Inversión.

El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank, en su calidad de fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso y CIBanco, en su calidad de fiduciario sustituto del Contrato de Fideicomiso, con el reconocimiento y consentimiento de MAM México, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, celebraron el Convenio de Sustitución de Fiduciaria, mediante el cual las partes del Convenio de Sustitución Fiduciaria acordaron, entre otras cosas, sustituir a partir de dicha fecha, a Deutsche Bank con CIBanco, como fiduciario del Fideicomiso para todos los efectos legales

De conformidad con el Convenio de Sustitución Fiduciaria y nuestro Contrato de Fideicomiso CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. CIBanco como Fiduciario, lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con el Contrato de Administración. Nuestro Representante Común, actuará como representante de los Tenedores de nuestros CBFIs, supervisando el cumplimiento del Fiduciario con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, y llevando a cabo determinadas acciones en beneficio de nuestros Tenedores de CBFIs de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las leyes mexicanas. Nuestro Fideicomitente es la misma entidad que actúa como nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada

caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (v) Los Tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, con previo aviso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) está sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados a nuestro Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) si en cualquier momento los Tenedores que han nombrado a un miembro del Comité Técnico deja de tener en lo individual o colectivamente el 10% de nuestros CBFIs en circulación, y dicho Tenedor o Tenedores deberán, inmediatamente después de una Asamblea de Tenedores, revocar la designación correspondiente a dicho miembro del Comité Técnico (o su suplente).

El fiduciario podrá emitir CBFIs en cualquier momento, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Nuestros CBFIs están listados en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAMQ”. Nuestros CBFIs son emitidos sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Todas las Asambleas de Tenedores se celebran en el domicilio donde la convocatoria aplicable así lo indique. Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores deberán ser publicadas por lo menos una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en México y en Emisnet, y se entregarán al fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y a nuestro Administrador con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse, estableciéndose los temas que deberán tratarse en la asamblea. Además, toda la información y los documentos relacionados con la Asamblea de Tenedores estarán disponibles sin costo alguno para su revisión por los Tenedores con por lo menos 10 días naturales de anticipación, en la dirección indicada en la convocatoria. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de nuestros Tenedores tendrán en todo momento el derecho a asistir a la Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto.

Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una Asamblea Ordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para resolver cualesquier asuntos relacionados con nosotros que requieran la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs y que no estén específicamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, como se describe a continuación. La asamblea anual ordinaria de Tenedores deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal para (i) aprobar nuestros estados financieros anuales auditados, y (ii) aprobar el Reporte Anual.

En adición a la asamblea anual, la Asamblea Ordinaria de Tenedores tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

a) Aprobación de Operaciones. Aprobar cualquier operación que, con independencia de cualesquier montos que se apliquen al pago del IVA, represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas en un período de doce meses).
b) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Remover a nuestro Fiduciario y nombrar a otra institución bancaria mexicana para actuar como Fiduciario bajo nuestro Contrato de Fideicomiso.
c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs.
d) Gravámenes. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación.
e) Inversión con Partes Relacionadas. Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los Tenedores que son partes relacionadas del Fideicomitente, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quorum necesario para aprobar dicha transacción.
f) Políticas de Endeudamiento. Aprobar las Políticas de Endeudamiento propuestas por el Administrador y cualquier modificación a dichas políticas de endeudamiento; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier contratación o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las Políticas de Endeudamiento.
g) Programa de Recompra. Aprobar la duración y el monto que podrá ser asignado durante cualquier Programa de Recompra.
h) Modificaciones a los Esquemas de Compensación y Comisiones del Comité Técnico. Aprobar cualesquiera modificaciones a los esquemas de compensación o comisiones o cualquier otro concepto en favor de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente.
i) Endeudamiento. Aprobar cualesquiera endeudamientos que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses).
j) Operaciones de Cobertura. Aprobar cualesquier operaciones de cobertura de conformidad con las cuales el pago de nuestras obligaciones represente, ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses, 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso.
k) Otras acciones. En las Asambleas Ordinarias de Tenedores, los Tenedores de CBFIs podrán adoptar cualquier otra medida de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes, en el entendido, que si dicho quórum no se reúne y la asamblea se reanuda en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará debidamente instalada con cualquier número de Tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones tomadas en una asamblea debidamente instalada requerirán de la aprobación de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación presentes en dicha asamblea con derecho de voto respecto de la resolución propuesta. Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una Asamblea Extraordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen a continuación.

a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del representante común y nombramiento de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores nuestros CBFIs.
b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación de (i) nuestro Contrato de Fideicomiso, o nuestros CBFIs, pero solo en la medida en que se requiera en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, o (ii) nuestro Contrato de Administración, pero sólo en la medida en que dicha modificación afecte los derechos contenidos en el mismo y excluyendo, en cualquier caso, las modificaciones a nuestro Contrato de

Fideicomiso con el fin de que califiquemos como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos y no como una FIBRA.

c) Remoción y/o Sustitución del Administrador. Aprobar la remoción de nuestro Administrador y/o el nombramiento de otra persona para actuar como nuestro administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; excepto que la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será requerida en caso de que nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración a una de sus afiliadas.
d) Cancelación de listado y cancelación de registro. Aprobar la cancelación del listado de nuestros CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos del RNV.
e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso, como se describe específicamente más adelante.
f) Remoción de todos los miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
g) Cambio de Régimen Fiscal. Aprobar cualquier cambio a nuestra situación fiscal incluyendo, sin limitación, para calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso de ingresos pasivos, en lugar de FIBRA, y para que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAs, en lugar de fideicomisos de ingresos pasivos, para efectos de la LISR (en cuyo caso, cualesquiera Activos Inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente en Fideicomisos de Inversión); en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria deberá aprobar el intercambio a los Tenedores de nuestros CBFIs por certificados bursátiles fiduciarios que emita el Fideicomiso a través de una oferta de intercambio, así como la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV.
h) Modificaciones a los Esquemas de Compensación y a las Comisiones por Administración. Aprobar cualquier cambio a las comisiones por administración u otros esquemas de compensación de la administración o tarifas o cualesquier otros conceptos en favor del Administrador, o cualquier órgano símil, o cualquier tercero, en el entendido que cualquiera de los Tenedores que son considerados como partes relacionadas deberán abstenerse de votar con respecto a dichas resoluciones.
i) Modificaciones a las Restricciones de Inversión. Aprobar cualesquiera modificaciones a nuestras Restricciones de Inversión y la realización de cualquier inversión que no cumpla con dichas Restricciones de Inversión.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en los párrafos (a), (b), (h) e (i) anteriores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea, los cuales tienen el derecho de voto respecto de dichas resoluciones; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatoria, sus decisiones serán válidas si son adoptadas por mayoría de votos cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (c) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 50% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de la mayoría de los Tenedores presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto, en cada caso, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (d) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (e) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, excepto que dicha resolución haya sido propuesta por el Administrador, en cuyo caso para que dicha Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representan más del 50% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria, y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (f) anterior quede debidamente

instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 75% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (g) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un representante, autorizado por carta poder.

Derechos de minoría de los Tenedores

Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos de minoría:

- Los Tenedores que individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar que el representante común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día de la misma;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación podrán solicitar que la asamblea se aplace por tres días naturales (sin necesidad de una nueva convocatoria), en relación con la votación de cualquier asunto respecto del cual consideren que no están suficientemente informados;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva.
- Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dicha acción prescribirá cuando trascurran los cinco años a partir de que la fecha en que dicha circunstancia o acto que haya causado los correspondientes daños; y
- Los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que posean.

Resoluciones Unánimes.

No obstante las disposiciones anteriores, las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por el voto unánime de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs en circulación, tienen la misma validez que si dichas resoluciones fueran tomadas en una asamblea, siempre y cuando las resoluciones tomadas fuera asamblea se confirmen por escrito.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto salvo que sea necesario que se abstenga de votar debido a un conflicto de interés o cuando así se requiera en nuestro Contrato de Fideicomiso, según se establece a continuación. Para que se considere que una sesión del Comité Técnico se encuentra válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes fuera de sesión. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico reciben (i) una compensación anual fija de Ps.490,000 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps. 24,500 por cada sesión adicional.

Las funciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, sin limitación:

- aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros, que con independencia de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, en base a cifras del trimestre inmediatamente anterior, en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la aprobación previa por escrito de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas de operación con partes relacionadas, en cada caso, respecto de nuestros Fideicomisos de Inversión, el Fideicomitente o el Administrador, discutir y en su caso aprobar cualquier operación con partes relacionadas; en el entendido, que (i) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico se requiere para aprobar

dicho asunto, y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fideicomitente y/o el Administrador, y/o los miembros que tengan un conflicto de interés estarán obligados a abstenerse de votar, sin que esto afecte el quórum de instalación requerido de dicho Comité Técnico, y cualesquiera de las operaciones con partes relacionadas deberá ser celebrada en los términos del mercado.

- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución de nuestros valuadores independientes quienes realizarán el avalúo de nuestros activos (a menos que estos valuadores sean pre-aprobados bajo nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, Prácticas y Endeudamiento y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación de las mismas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de los estados financieros a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- aprobar cualquier cambio a la Política de Distribución propuesta por nuestro Administrador, y cualesquier Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs propuestas por nuestro Administrador que no cumplan con nuestra Política de Distribución siempre y cuando se cumpla por lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables; de lo contrario, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
- aprobar el nombramiento o remoción de cualquier administrador de propiedad de alguno o de todos nuestros Activos Inmobiliarios; la presentación de cualquier reclamación en contra de cualquier administrador de propiedad, y cualquier modificación importante a cualquier contrato de administración de propiedad; solicitar (al menos una vez cada trimestre) información y reportes relacionados con el desempeño de cada administrador de propiedad en términos de su contrato de administración de propiedad respectivo; y solicitar cualquier otra información y reportes que considere necesarios, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedad;
- aprobar cualquier otro asunto que les sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- confirmar la independencia de los asesores independientes que el Comité Técnico haya contratado de tiempo en tiempo con el fin de llevar a cabo sus funciones; y
- en caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda mínimo aplicable a las FIBRAs, aprobar el reporte que deberá ser entregado a la Asamblea de Tenedores informándoles dicha situación, y aprobar un plan de corrección dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento se hiciere público, en el entendido, que dicho plan de corrección requiera la aprobación previa de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría

Nuestro Comité de Auditoría está integrado por tres miembros, quienes son nombrados por nuestro Comité Técnico y quienes se requiere que sean miembros independientes. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría actualmente reciben una compensación de Ps. 24,500 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo, celebrando al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro Auditor Externo;
- aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución de nuestro Auditor Externo, en el entendido, que nuestro auditor externo actual es KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que cualquier auditor externo sustituto será un despacho de contadores de prestigio internacional independiente del Administrador y del Fiduciario;
- revisar nuestros proyectos de estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe nuestros estados financieros para ser presentados a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- recibir comentarios o quejas por parte de los Tenedores de CBFIs, acreedores, los miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y

prácticas de auditoría aprobadas, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas e investigar posibles violaciones de dichos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;

- reunirse según se requiera con los funcionarios de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs y el Fiduciario;
- discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier modificación a las mismas;
- investigar cualesquier posibles incumplimientos de las operaciones, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría interna y registro contable;
- expresar una opinión sobre las Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas;
- llevar a cabo sus funciones de conformidad con la CUAE; y
- recomendar que nuestro Comité Técnico solicite de nuestro Administrador y/o de nuestro Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité de Endeudamiento está compuesto por cuatro miembros designados por nuestro Técnico y el cual requiere estar conformado en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento actualmente reciben una compensación de Ps.12,250 por cada sesión.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos con el fin de verificar que cada vez que nuestro Fideicomiso incurra en Endeudamiento, cumpla con las normas y regulaciones de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico la información pertinente de nuestras actividades financieras y cualquier incumplimiento de las regulaciones aplicables de la CNBV.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps. 12,250 por reunión.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición

Podemos llevar a cabo Emisiones Adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas por escrito de nuestro Administrador, con la previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs fueron emitidos en forma de un Título Global que se encuentra depositado en Indeval, se encuentran registrados en el RNV y cotizan en la BMV. Nuestros CBFIs serán mantenidos por Indeval en forma de anotaciones en cuenta. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier

transferencia de nuestros CBFIs debe ser perfeccionada a través de Indeval. Las transferencias de CBFIs depositados en Indeval se registrarán en forma de anotaciones en cuenta de conformidad con la LMV.

Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a la Política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo. El Administrador podrá, a su discreción, realizar Distribuciones dentro del alcance la Políticas de Distribución vigente, y cualesquiera Distribuciones fuera del alcance de dichas políticas deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico. Nuestra Política de Distribución nos permite realizar Distribuciones periódicas a nuestros Tenedores de CBFIs del 100% del estimado de efectivo disponible para realizar Distribuciones. El pago de Distribuciones se realizará a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre una base prorrata, conforme a la tenencia porcentual de los mismos en nuestros CBFIs. Para mayor información, véase "Política de Distribuciones". Para mayor información, refiérase a la sección 1(b)(ix) anterior.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por convenio escrito celebrado entre nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, en el entendido que, los Tenedores de nuestros CBFIs deberán aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la Emisión que afecte los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs contenidos en el Título que documente los CBFIs.

Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso estará vigente hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido plenamente satisfechos y cumplidos, en el entendido, que nuestro Contrato de Fideicomiso terminará (a) cuando se haya dispuesto de todos los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y todos los montos depositados en cualquiera de nuestras cuentas hayan sido distribuidos a los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, o (b) en caso de que la Asamblea de Tenedores, con el quórum aplicable, apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso. No obstante lo anterior, nuestro Contrato de Fideicomiso sólo terminará cuando todas las obligaciones pagaderas directamente por nosotros hayan sido pagadas en su totalidad. En todo caso, el plazo de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo legal previsto en el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años. A la terminación de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador instruirá al Fiduciario, con la previa aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, para (a) crear un nuevo fideicomiso en el que nuestros activos serán transferidos (b) llevar a cabo la disolución y liquidación de nuestro Fideicomiso de acuerdo con los procedimientos descritos a continuación, (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso a nuestros Tenedores de CBFIs, o (d) si nuestros Tenedores de CBFI no aprueben alguna de las opciones (a), (b) o (c), entonces nuestro Administrador instruirá al fiduciario para que lleve a cabo la disolución de nuestro Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los procedimientos que se describen a continuación.

Liquidación de nuestro Fondo

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como se indica a continuación.

El Liquidador: Nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Nuestro Administrador, actuando en su carácter de liquidador, continuará recibiendo todas las comisiones, rembolsos de gastos y otras cantidades que le correspondan de conformidad con el Contrato de Administración.

Acciones del Liquidador: El liquidador realizará cualesquiera acciones que puedan ser necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y de preservar nuestro patrimonio con el propósito de su liquidación. El liquidador llevará a cabo las acciones que sean necesarias ante cualquier autoridades gubernamentales u organizaciones autor reguladas para cancelar el registro de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como la cotización de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otra bolsa de valores, ya sea en México o fuera de México.

Pago de Obligaciones: El liquidador utilizará los activos que comprende nuestro patrimonio para saldar todas las obligaciones pendientes de pago, y cualquier exceso se distribuirá a los Tenedores a prorrata.

Procedimiento de liquidación: Con el fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el liquidador aplicará los siguientes procedimientos:

- el liquidador propondrá y someterá a la aprobación de nuestro Comité Técnico una estrategia de liquidación del patrimonio que maximice el valor de nuestro Fideicomiso;
- nuestro Comité Técnico instruirá al Fiduciario, en consulta con nuestro Comité de Auditoría, para que realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o asesores en bienes inmuebles en la medida que considere apropiada. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con lo anterior constituirán Gastos del Fideicomiso, y
- nuestro Comité Técnico y el Representante Común podrán, en cualquier momento, solicitar información al liquidador razonablemente en relación con sus actividades.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según se define más adelante) de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se limita a las obligaciones de estas personas bajo el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable hacia nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberará a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de derecho, en que hayan incurrido, que hayan llevado a cabo o que hayan sufrido, de buena fe y en la creencia de que esa acción u omisión es consistente con, o no era contraria a, nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y está dentro del alcance de las facultades que les otorga el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero sólo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, personas con cobertura se refiere a nuestro Administrador y a sus afiliadas, cada uno de nuestros accionistas actuales y anteriores, funcionarios, directores (incluyendo a las personas que no sean administradores que integran el comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, personal adscrito, los miembros, administradores, asesores y agentes de nuestro Administrador y cada una de sus respectivas afiliadas; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que desempeñe, o que se haya desempeñado como miembro del Comité de Auditoría y/o el Comité Técnico, y cualquier otra persona designada por el Administrador como una persona cubierta que preste servicios en nuestro nombre a solicitud de nuestro Administrador. Para efectos del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración).

El Fiduciario deberá indemnizar al Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión con su propio patrimonio y no con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de cualquier acto corporativo del Fiduciario actuando en lo personal y no como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, que tenga como resultado un Cambio de Control del Fiduciario o una fusión del Fiduciario con cualquier otra Persona, en su calidad de sociedad fusionada, o cualquier escisión, venta consumada u otro acto o hecho de cualquier naturaleza por virtud del cual el Fiduciario deje de existir o la totalidad de sus activos, pasivos y capital se transmitan a otra Persona o grupo de Personas (los "Actos del Fiduciario"). (b) Para efectos de claridad, la presente indemnización incluye cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de los Actos del Fiduciario relacionados, de manera enunciativa y no limitativa, con (i) el análisis y estudio realizado por el Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión respecto de los Actos del Fiduciario, (ii) honorarios de asesores legales del Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión, (iii) las formalidades requeridas por legislación aplicable para acreditar la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso, y (iv) en general, cualquier costo o gasto erogado por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión cuyo propósito sea salvaguardar, defender y mantener el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

ii) Resumen de nuestro Contrato de Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración, excepto por ciertas decisiones que requieren de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs o del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día y de tomar decisiones con respecto a nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, inversiones, desinversiones, aumentos de capital, administración del portafolio, Distribuciones, financiamientos, ejercer todos los derechos con respecto a nuestras participaciones en nuestros Fideicomisos de Inversión y servicios de administración relacionados con nuestras inversiones y con nuestras fuentes de inversión.

Discreción en relación con Inversiones

Nuestro Administrador tiene la facultad de tomar decisiones de inversión y de desinversión en nuestro nombre, según esté permitido en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas decisiones que deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico o los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier adquisición o disposición o venta de activos, propiedades o derechos (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, represente 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. Cualquier transacción o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, de represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualesquier operaciones con, o con partes relacionadas de, nuestro fideicomitente o nuestro Administrador, incluyendo, inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros, u otras Operaciones con Partes Relacionadas, están sujetas a la recomendación favorable de nuestro Comité de Auditoría, la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, y en caso de que dicha operación exceda del 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, será la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece nuestras Restricciones de Inversión, mismas a las que nuestro Administrador deberá adherirse cuando tome decisiones de inversión. Cualquier cambio a, o cualquier inversión que no se encuentre dentro de nuestras Restricciones de Inversión, deberá ser aprobada por nuestra Asamblea de Tenedores.

Obligaciones de Reporteo

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Administrador prepara y entrega reportes e información de acuerdo con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo, (i) estados financieros internos por los primeros tres trimestres de cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada uno de dichos trimestres, (ii) estados financieros internos por el cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión de dicho trimestre, y (iii) estados financieros anuales auditados por cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse a más tardar el 30 de abril del siguiente año al que corresponda reportar.

Asignación de Inversiones

Nuestro Contrato de Administración establece que, salvo que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario (con el voto exclusivo de los miembros independientes), tendremos preferencia sobre otros fondos administrados por Macquarie Asset Management respecto de las oportunidades de inversión originadas por Macquarie Asset Management que estén dentro de nuestros objetivos de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión. Sin embargo, ninguna de las demás entidades dentro de Macquarie Group o cualquiera de sus respectivas afiliadas tendrán la obligación de ofrecernos o de compartir con nosotros cualesquier oportunidades de inversión, y no tendremos ninguna prioridad con respecto a oportunidades de inversión originadas por esas entidades.

Comisión de Administración Base y Comisión por Desempeño

Nuestro Contrato de Administración, establece el pago de una comisión de administración base y una Comisión por Desempeño, como se describe a continuación:

Comisión de Administración Base

Pagamos a nuestro Administrador una comisión de administración base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado.

Nuestra capitalización de mercado se calcula como el producto de:

el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 días de negociación hasta, e incluyendo, la fecha de cálculo de la comisión; y

el número total de nuestros CBFIs en circulación al cierre de la negociación en la fecha de cálculo de la comisión.

Con el propósito de calcular la comisión por administración base en la fecha de realización de nuestra oferta global inicial, nuestra capitalización de mercado fue calculada como la cantidad total del precio de emisión (incluyendo cualquier opción de sobreasignación ejercida). El primer pago de la base de comisión por administración, en la cantidad de Ps. 40.0 millones (EU$3.2 millones), se realizó el 23 de abril de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 19 de diciembre de 2012, al 31 el marzo de 2013. Subsecuentemente hemos pagado a nuestro Administrador de comisión por administración base en las cantidades siguientes: (i) Ps. 80.0 millones (EU$6.2 millones) el 11 de junio de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2013 al 30 de septiembre de 2013; Ps. 70.0 millones (EU$5.3 millones) el 6 de noviembre de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2013 al 31 de marzo de 2014; Ps. 72.5 millones (EU$5.6 millones) el 23 de abril de 2014, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2014 y el 30 de septiembre de 2014; (iv) Ps. 104.6 millones (EU$7.8 millones) al 8 de octubre de 2014, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2014 al 31 de marzo de 2015; (v) Ps. 99.8 millones (EU$6.6 millones) el 29 de abril de 2015, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2015 al 30 de septiembre de 2015; (vi) Ps.92.8 millones (EU$5.6 millones) el 27 de octubre de 2015, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2015 y el 31 de marzo de 2016; (vii) 89.5 millones (EU$4.9 millones) el 17 de mayo de 2016, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 y el 30 de septiembre de 2016; (viii) Ps. 97.2 millones (EU$5.2 millones) el 27 de octubre de 2016, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2016 y el 31 de marzo de 2017; (ix) Ps. 84.9 millones (EU$4.4 millones) el 27 de abril de 2017, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril 2017 y el 30 de septiembre de 2017; y (x) Ps. 92.4 millones (EU$4.8 millones) el 27 de octubre de 2017, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2017 y el 31 de marzo del 2018; y (xi) Ps. 81.4 millones (EU$4.4 millones) el 27 de abril de 2017, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2018 y el 30 de septiembre de 2018; (xii) Ps. 81.1 millones (EU$4.3 millones) el 25 de octubre de 2018, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2018 y el 31 de marzo de 2019; (xiii) Ps. 80.1 millones (EU$4.1 millones) el 23 de abril de 2019, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 30 de septiembre de 2019; (xiv) Ps.88.9 millones (EU$4.5 millones) el 1 de noviembre de 2019, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2019 y 31 de marzo de 2020; (xv) Ps. 94.4 millones (EU$3.9 millones) el 27 de abril de 2020, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de septiembre de 2020; (xvi) Ps. 95.5 millones (EU$4.5 millones) el 26 de octubre de 2020, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2020 y del 31 de marzo de 2021; (xvii) 100.5 millones de pesos (5.1 millones de dólares) el 27 de abril de 2021, en relación con la prestación de servicios por parte de nuestro Administrador durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2021 y el 30

de septiembre de 2021; y (xviii) 94,9 millones de pesos (4,2 millones de dólares) el 29 de octubre de 2021, en relación con la prestación de servicios por parte de nuestro Administrador durante el período comprendido entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022. No se solicita a nuestro Administrador que reinvierta su comisión por administración neta en nuestros CBFIs, pero puede hacerlo, sujeto a la aprobación de los Tenedores. Las cantidades en Dólares incluidas en este párrafo han sido convertidas a la tasa de cambio del día de pago relevante publicada en el Diario Oficial por el Banco de México.

Comisión por Desempeño

Pagamos a nuestro Administrador una Comisión por Desempeño, pagadera cada dos años y calculada como sigue:

a) nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las Distribuciones hechas a los Tenedores de nuestros CBFIs, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFIs emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);

b) multiplicado por 10.0%;

c) menos cualesquier Comisiones por Desempeño Netas pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de nuestra oferta global inicial, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFIs emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador, sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFIs por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las Comisiones por Desempeño Netas que reciban a partir de los 10 años siguientes a la oferta global inicial, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo de los Tenedores de CBFIs. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

A esta fecha no se ha obtenido ni pagado una comisión por desempeño.

Gastos del Fondo y del Administrador

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece los gastos que paguemos nosotros (nuestros Gastos del Fideicomiso) y los gastos que pague nuestro Administrador (Gastos del Administrador). Nosotros pagaremos todos los Gastos del Fideicomiso utilizando fondos disponibles o a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, según lo determine nuestro Administrador, y todos los Gastos del Administrador son pagados por el Administrador. Rembolsamos a nuestro Administrador por cualesquier Gastos del Fideicomiso pagados o incurridos por nuestro Administrador en relación con los servicios proporcionados a nosotros bajo nuestro Contrato de Administración.

Los gastos de nuestro Fideicomiso incluyen, sin limitar, los siguientes:

- Los honorarios de nuestro Administrador;
- Los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), inversiones consumadas y no consumadas, endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, participación y disposición de los mismos (incluyendo cualquier disolución de reserva o comisión de terminación y otros honorarios similares pagaderos a nosotros, depósitos no rembolsados, obligaciones y otros honorarios), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean rembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona;
- primas de seguros por responsabilidades a terceras personas en relación con nuestras inversiones y otras actividades, incluyendo pagos por indemnización pagaderos a terceras personas;
- servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, registro, y de cotización, gastos de auditoría y contables, (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de nuestros estados financieros, devoluciones de impuestos y nuestra

representación o la de los Tenedores de nuestros CBFIs en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos;

- gastos bancarios y de consultoría;
- gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales;
- cualesquier gastos de inversión, incluyendo, sin limitación, gastos relacionados con la organización de nuestros Fideicomisos de Inversión;
- gastos y honorarios del Fiduciario, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría y nuestro Comité de Endeudamiento, nuestros valuadores independientes, el Representante Común, nuestros auditores externos, así como cualesquier pagos de honorarios u otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener registrados los CBFIs en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval;
- impuestos y otros cargos gubernamentales, cuotas y derechos pagaderos por nosotros;
- daños sufridos por nuestro Administrador o sus accionistas, funcionarios, directores, empleados y agentes, como resultado de Reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, pérdidas, procedimientos, acciones, ya sean judiciales o administrativas, de investigación o de alguna otra índole, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, líquidos o no, relacionados con, o que surjan de nuestras actividades de inversión u otras actividades relacionadas con nuestro Fideicomiso, a menos que dichos daños hayan surgido principalmente por fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte o de esa persona, o un desprecio negligente de dicha persona con respecto a sus deberes en el desempeño de su encargo (excepto con respecto a los miembros del Comité de Auditoría o del Comité Técnico en cuyo caso dichos daños no serán cubiertos si surgieron principalmente por fraude, dolo o mala fe por parte de dicho miembro actuando en dicha capacidad);
- costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de nuestros CBFIs, la CNBV, la BMV (y cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual;
- gastos de cobertura y comisiones y gastos de corretaje;
- la remuneración pagadera a los miembros independientes del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso; y
- costos de nuestra disolución y liquidación, incluyendo el pago de honorarios de cualquier liquidador.

Los Gastos del Fideicomiso también incluyen todos los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de una emisión de CBFIs, incluyendo sin limitación; (a) honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación con una emisión; (b) el pago de derechos para el registro y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente; (c) cualesquier pagos a Indeval para el depósito del título que representa los CBFIs (d) los honorarios de nuestros auditores externos, valuadores independientes; (e) los honorarios nuestros auditores externos, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la emisión; (f) los honorarios y gastos pagaderos a cualesquier agentes colocadores bajo el contrato de colocación relacionados con una emisión (incluyendo gastos legales); (g) los gastos de desembolso directo en los que incurra nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, como fideicomitente, en relación con una emisión incluyendo, pero no limitado a, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con la emisión y costos y gastos de viaje y de impresión; (h) gastos relacionados con la mercadotecnia de una oferta o con respecto a una emisión de valores; y (i) cualquier cantidad de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Los gastos de nuestro Administrador consisten en:

- los costos y gastos en que incurra nuestro Administrador por concepto de sus gastos operativos generales, incluyendo los salarios del personal de nuestro Administrador;
- el pago de renta y otros gastos incurridos para mantener el lugar de trabajo de nuestro Administrador; y
- costos incurridos por nuestro Administrador en relación con la administración de sus propios asuntos corporativos.

Dedicación de Tiempo por parte del Administrador

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador debe procurar que su equipo de administración nos dedique una porción significativa de su tiempo de trabajo. Sin embargo, dicho equipo de administración tiene permitido (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de Macquarie Group y a otros vehículos o inversiones gestionados por Macquarie Group; (ii) participar en el consejo de administración de compañías públicas y privadas (siempre y cuando dicha función haya sido aprobada por Macquarie Group, en la medida que lo requieran las políticas internas de Macquarie Group) y cobrar honorarios por dichas actividades a cuenta propia; (iii) participar en aquellas actividades cívicas, profesionales, industriales y de caridad de su elección; y (iv) llevar a cabo y gestionar sus actividades personales y familiares de inversión. Sujeto a lo anterior, nuestro

Administrador, Macquarie Group, y el personal de nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas tienen permitido participar de forma independiente, o con otros, en otras inversiones o proyectos empresariales de cualquier tipo.

Asesores

Nuestro Administrador tiene permitido contratar uno o más asesores en relación con cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración de conformidad con el Contrato de Administración (incluyendo, sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico, cualquier entidad de Macquarie Group), pero no podrá delegarle a sus asesores ninguna de sus obligaciones o facultades de administración para instruir al Fiduciario.

Término, Remoción del Administrador, Comisión por Administración

De conformidad con el Contrato de Administración, las obligaciones de nuestro Administrador terminarán al momento de (i) terminación de nuestro Fideicomiso; (ii) cuando nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones a terceros según esté permitido bajo el Contrato de Administración; (iii) la renuncia de nuestro Administrador; o (iv) la remoción de nuestro Administrador. Una vez concluidas sus obligaciones, los deberes de nuestro Administrador removido serán llevados a cabo por nuestro Comité Técnico hasta que un administrador sustituto sea nombrado por los Tenedores de nuestros CBFIs. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones a terceros si así lo aprueban los Tenedores de nuestros CBFIs, o a alguna afiliada de nuestro Administrador sin requerir el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que se vuelva ilegal para nuestro Administrador actuar como nuestro Administrador o el registro de nuestros CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o el listado de los mismos en la BMV (o cualquier mercado que la suceda) sean cancelados, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito a nuestro Fiduciario, renunciar a su nombramiento como nuestro Administrador. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación a nuestro Fiduciario con al menos seis meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como Administrador, pero la fecha efectiva para dicha renuncia no podrá establecerse antes del quinto aniversario de la fecha de liquidación de nuestros CBFIs.

Si nuestro Administrador renuncia, entonces, en la fecha efectiva de renuncia, (i) el Administrador dejará de ser el administrador de nuestro Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier inversión o gasto del Fideicomiso, realizada en o a partir de dicha fecha; (ii) cualquier administrador sustituto de nuestro Fideicomiso deberá ser nombrado como administrador, y nuestro fiduciario deberá inmediatamente modificar nuestro Contrato de Fideicomiso, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia de nuestro Administrador, y el cambio del nombre de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión para que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de esta; (iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración devengadas, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles; (iv) si nuestro Administrador renuncia por la cancelación del registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV, por un periodo de 10 años a partir de su fecha efectiva de renuncia (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador actuará como nuestro asesor en relación con ciertos asuntos materiales descritos en el Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión u operacional ni la facultad de instruir a nuestro Fiduciario, y nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de renuncia efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs; (v) nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares, y sus obligaciones de inversión y reinversión del terminarán inmediatamente y dejarán de surtir efecto; (vi) el Administrador y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños

relacionados con inversiones hechas previo a su remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a su remoción, o sus actividades como asesor en los términos antes descritos; y (vii) cualquier administrador sustituto será considerado como nuestro Administrador sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en nuestro negocio considerado como una unidad; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de los Tenedores.

La remoción de nuestro Administrador en virtud de que haya incurrido en una Conducta de Remoción requiere de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá que estén presentes los Tenedores que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si el Administrador es removido con causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) nuestro Administrador removido dejará de ser nuestro administrador y él y sus afiliadas dejarán de tener cualquier obligación de financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos realizados en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) el administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y el Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar dicho cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra "Macquarie" o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de la misma, en efectivo, que será inmediatamente debido y pagadero; (iv) el Administrador removido y sus afiliadas podrán transferir o de cualquier otra manera disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs de los que sean propietarios, y sus obligaciones de inversión y reinversión con respecto a nuestros CBFIs terminarán inmediatamente y dejarán de tener vigencia y efecto alguno; (v) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a la fecha efectiva de remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a dicha remoción; y (vi) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso. Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en nuestro negocio considerado como una unidad; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de los Tenedores.

La remoción del Administrador sin causa requiere la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación (sin incluir los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si nuestro Administrador es removido sin causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) el Administrador dejará de ser nuestro administrador y el administrador y sus afiliadas dejarán de estar obligados a financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) nuestro administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y nuestro Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar este cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra "Macquarie" o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de dicha remoción, en efectivo, que serán inmediatamente debidas y pagaderas; (iv) el Administrador removido, por un periodo de diez años (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en

la fecha de terminación del Fideicomiso), se convertirá en asesor de nuestro Fideicomiso, por un periodo de diez años, respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión y operacional con respecto a nuestro Fideicomiso, y tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de remoción efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que las comisiones de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores, (v) nuestro Administrador y sus subsidiarias y afiliadas podrán disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs que posean y su obligación de invertir en nosotros terminará; (vi) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización bajo nuestro Contrato de Administración, pero sólo con respecto a daños relacionados con inversiones realizadas previo a la fecha efectiva de remoción o derivadas de o relacionadas con sus actividades previas a dicha remoción o de las actividades como asesor de nuestro Fideicomiso antes mencionadas y (vii) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

La terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso no afectará (i) cualquier operación válidamente celebrada con anterioridad a la terminación; (ii) cualquier reclamación con respecto al Bono de Fundador pagado en su momento al Administrador o una o más de sus afiliadas o las comisiones por administración acumuladas y gastos incurridos antes de la terminación del Administrador; y (iii) cualquier otra reclamación que cualesquier partes del Contrato de Administración pudieran tener entre sí.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según dicho término se define más adelante) bajo nuestro Contrato de Administración se limita a las obligaciones de dichas personas bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable ante nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberarán a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, incurrido, sufrido o hecho por ellos de buena fe y bajo la creencia de que dicho acto u omisión no es contrario a nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y que está dentro de los alcances de las facultades otorgadas a ellos bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero solo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora (según dicho término se define más adelante).

Para efectos del Contrato de Administración, “persona cubierta” se refiere a nuestro Administrador y sus afiliadas; cada uno de sus accionistas presentes y pasados, directivos, consejeros (incluyendo las personas que no son consejeros pero que son miembros del comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, agentes, miembros, gerentes, asesores, o representantes de nuestro Administrador y cada una de sus afiliadas respectivas; el fiduciario y cada uno de sus directivos, consejeros, empleados, representantes y delegados fiduciarios, cada individuo actuando como, o que haya actuado como, miembro del Comité de Auditoría y/o el Comité Técnico; y cualquier otro individuo designado por nuestro Administrador como persona cubierta y que preste servicios a nuestro Administrador en nuestro nombre; y “Conducta Inhabilitadora” significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, el Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en tal carácter), (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o (ii) el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, del Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.

El Contrato de Administración nos obliga a indemnizar y mantener libre de daño a nuestro Administrador y sus afiliadas, accionistas, directores, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier Reclamaciones, requerimientos, responsabilidades, costos, gastos, daños y perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos y acciones, ya sean judiciales, administrativas, de investigación o de alguna otra manera, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, liquidada o sin liquidar, en los que pudiera incurrir cualesquiera de dichas personas, en los que pudieran estar involucrados, como partes o de alguna otra forma, o con los que puedan verse amenazados, relacionados con, o que surjan de, o en conexión con, nuestras inversiones u otras actividades, o de otra manera relacionados con, o que surjan de, nuestro Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias, compromisos o como multas o sanciones, así como honorarios de abogados y gastos incurridos en relación con la preparación de la defensa o investigación, acción, demanda, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal, excepto en la medida que derive de una Conducta Inhabilitadora, según sea determinado por sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal competente.

iii) Convenios de Voto

Bajo los términos de la adquisición del Portafolio Carr, cada una de las siguientes personas adquirió el número de CBFI indicado frente a su nombre en la siguiente tabla:

Nombre	Número de CBFIs
Ijla Landsmanas Dymensztejn	6,706,680
Jorge Landsmanas Dymensztejn	2,312,648
Jack Landsmanas Stern	2,312,648
Grupo Lancedo S.A.P.I. de C.V.	9,115,033

Los CBFIs indicados en la tabla anterior estaban sujetos a un periodo de restricción de conformidad con los términos de la adquisición del Portafolio Carr. Con excepción de los CBFIs adquiridos por Grupo Lancedo S.A.P.I. de C.V., dicho periodo de restricción ha expirado, a esta fecha algunas personas involucradas en esta adquisición ya han vendido sus posiciones y, por lo tanto, han sido eliminadas de esta lista. No podemos confirmar si las personas en la lista descrita todavía son dueñas o no de sus CBFIs.

Asumiendo que las personas referidas en la lista anterior continúan como propietarios de sus CBFIs respectivos, éstas han convenido en llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, ejercer los derechos de voto derivados de los CBFIs adquiridos mantenidos o controlados por ellos en una o más de las Asambleas de Tenedores, con el fin de aprobar las resoluciones requeridas para emitir el número y tipo de CBFI que hayan sido propuestos para ofrecer y vender en relación con alguna oferta pública o privada de CBFI realizada por nuestro Fideicomiso, dentro y/o fuera de México, así como para aprobar el precio o rango de precios en relación con dicha oferta.

e) Administradores

Somos administrados de manera externa por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. Como una corporación dentro de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador tiene la capacidad de disponer de los recursos globales de Macquarie Asset Management, además el equipo de nuestro Administrador local tiene una experiencia significativa en la inversión de activos inmobiliarios y administración en México.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, la Asamblea de Tenedores adoptó las siguientes resoluciones:

Fecha de celebración: 23 de abril de 2021

Orden del Día

I. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.

II. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ampliar por un año adicional el Programa de Recompra, así como el monto máximo de recursos que podrán destinarse durante la vigencia de dicho Programa de Recompra, el cual fue autorizado mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 23 de junio de 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (i) el establecimiento de un programa multivalor de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") y de certificados bursátiles fiduciarios de largo o corto plazo ("Cebures") a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente al amparo del Contrato de Fideicomiso (el "Programa"), en los términos que sean presentados a la Asamblea por el Administrador; (ii) llevar a cabo la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los CBFIs y los Cebures que podrán ser emitidos al amparo del Programa; (iii) autorizar al Administrador para que este instruya al Fiduciario la emisión de CBFIs y Cebures inscritos preventivamente, de tiempo en tiempo, así como para determinar la forma y los términos bajo los cuales se llevarán a cabo las emisiones de los CBFIs y Cebures inscritos preventivamente, de tiempo en tiempo, así como para determinar la forma y los términos bajo los cuales se llevarán a cabo las emisiones de los CBFIs y Cebures inscritos preventivamente, incluyendo si se llevarán a cabo a través de ofertas públicas o privadas en México o fuera de México, e incluyendo, además, las características, uso de los recursos, plazos, tasa, precio, valor de suscripción, registro, liquidación y demás términos y condiciones bajo los cuales se emitirán y colocarán dichos CBFIs y Cebures, según resulte aplicable; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario, según corresponda para que lleven a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente para llevar a cabo la emisión de los CBFIs o Cebures, según resulte aplicable, incluyendo cualquier trámite que resulte necesario ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y/o resoluciones al respecto.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para el incurrimiento de Deuda por el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión en un monto total que represente veinte por ciento (20%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en los números correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo para efectos de refinanciar Deuda existente, en los términos y plazos que el Administrador determine, lo cual podrá incluir los recursos de emisiones bajo el Programa en los términos presentados a la Asamblea por el Administrador de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.3 (b) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y/o resoluciones al respecto.

VI. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

VII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

VIII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

IX. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

X. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

XI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores.

Quórum: 67.23% (sesenta y siete punto veintitrés por ciento)

La Asamblea, con el voto a favor de 474,693,463 Certificados (92.71% del total representados), el voto en contra de 7,567,776 Certificados (1.48% del total representados) y la abstención de 29,744,773 Certificados (5.81% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

PRIMERO. Se aprueban, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2020, con los diferentes rubros que los integran, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

La Asamblea, con el voto a favor de 474,693,463 Certificados (92.71% del total representados), el voto en contra de 7,567,776 Certificados (1.48% del total representados) y la abstención de 29,744,773 Certificados (5.81% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

SEGUNDO. Se aprueba, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2020, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular Única de Emisoras.

La Asamblea, con el voto a favor de 508,678,595 Certificados (99.35% del total representados), el voto en contra de 0 Certificados (0% del total representados) y la abstención de 3,327,417 Certificados (0.65% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

TERCERO. Se aprueba ampliar el Programa de Recompra de los Certificados, así como, el monto máximo de los recursos que podrán destinarse para la recompra de los mismos, conforme a los términos y condiciones que fueron informados por el Administrador a la Asamblea.

La Asamblea, con el voto a favor de 434,952,474 Certificados (84.95% del total representados), el voto en contra de 76,706,286 Certificados (14.98% del total representados) y la abstención de 347,252 Certificados (0.07% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

CUARTO. Se aprueba (i) el establecimiento de un programa multivalor de emisión de CBFIs y de Cebures a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente; (ii) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los Cebures a ser colocados al amparo de dicho Programa en el RNV; (iii) que el Administrador instruya al Fiduciario, discrecionalmente, a emitir CBFIs y/o Cebures al amparo de dicho programa multivalor, así como que el Administrador determine la forma y los términos bajo los cuales se emitirán dichos CBFIs y/o Cebures, incluyendo si se llevarán a través de ofertas públicas o privadas en México o fuera de México, las características, el precio, uso de los recursos, plazos, tasa, valor de suscripción, registro, liquidación y demás términos y condiciones de los mismos; todo lo anterior de conformidad con las consideraciones y parámetros presentados en la Asamblea.

La Asamblea, con el voto a favor de 434,952,474 Certificados (84.95% del total representados), el voto en contra de 76,706,286 Certificados (14.98% del total representados) y la abstención de 347,252 Certificados (0.07% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

QUINTO. Se autoriza e instruye al Administrador y al Fiduciario para que, en la medida que cada a uno le corresponde, con la colaboración y asistencia del despacho legal Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento al acuerdo adoptado con motivo del desahogo del cuarto punto del orden del día de la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción de los CBFIs y la respectiva inscripción de los Cebures en el RNV, en su caso, y el canje del Título depositado en el Indeval, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

La Asamblea, con el voto a favor de 509,222,967 Certificados (99.46% del total representados), el voto en contra de 0 Certificados (0% del total representados) y la abstención de 2,783,045 Certificados (0.54% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

SEXTO. Se aprueba que el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión incurra en Deuda en los términos en que fueron presentados a la Asamblea por el Administrador.

La Asamblea, con el voto a favor de 442,433,540 Certificados (86.41% del total representados), el voto en contra de 23,458,628 Certificados (4.58% del total representados) y la abstención de 46,113,844 Certificados (9.01% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

SÉPTIMO. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del doctor Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 452,094,450 Certificados (88.30% del total representados), el voto en contra de 13,797,718 Certificados (2.69% del total representados) y la abstención de 46,113,844 Certificados (9.01% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

OCTAVO. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 439,734,066 Certificados (85.88% del total representados), el voto en contra de 26,158,102 Certificados (5.11% del total representados) y la abstención de 46,113,844 Certificados (9.01% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

NOVENO. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 454,383,310 Certificados (88.74% del total representados), el voto en contra de 11,508,858 Certificados (2.25% del total representados) y la abstención de 46,113,844 Certificados (9.01% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

DÉCIMO. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Jaime Eugenio de la Garza Díaz como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 454,359,760 Certificados (88.74% del total representados), el voto en contra de 11,532,408 Certificados (2.25% del total representados) y la abstención de 46,113,844 Certificados (9.01% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

DÉCIMO PRIMERO. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 509,222,967 Certificados (99.46% del total representados), el voto en contra de 0 Certificados (0% del total representados) y la abstención de 2,783,045 Certificados (0.54% del total representados), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

DÉCIMO SEGUNDO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, José Roberto Flores Coutiño, Ricardo Ramírez Gutiérrez *o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y cualesquiera autoridades correspondientes.*

f) Comisiones, Costos y Gastos del Administrador

Refiérase a la sección d) “Contratos y Acuerdos Relevantes” – “Resumen del Contrato de Administración”.

g) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Políticas de Macquarie Asset Management

Nuestro Administrador, como parte de su intención de seguir el enfoque disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management en cuanto a la administración de fondos, ha adoptado una serie de políticas detalladas en relación con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, manejo de riegos y operaciones con valores por parte de su personal, mismos que son componentes integrales del marco de gobierno corporativo de fondos similares a Macquarie Asset Management a nivel mundial. Nuestra política de conflictos de interés establece un proceso de identificación y revisión de posibles conflictos de interés reales y potenciales, y políticas con “enfoque ético” que restringen el flujo de información delicada a lo largo de Macquarie Group para

manejar conflictos de interés que pudieran surgir entre nuestro Administrador o nuestro Fideicomiso y otras entidades de Macquarie. Nuestra política de responsabilidad ambiental y social refuerza las leyes y regulaciones locales pero también contiene un marco regulatorio en relación con el manejo de riesgos ambientales que ha sido diseñado con base en buenas prácticas aceptadas (tales como la Organización Internacional para la Estandarización y los Principios del Ecuador). Otras políticas incluyen la política de manejo de riesgos, código de conducta y la política de operaciones con valores.

Política de Operaciones con Partes Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso define Operaciones con Partes Relacionadas como operaciones entre nosotros y el fideicomitente, nuestro Administrador, nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualquier parte relacionada (según se define más adelante) con los mismos, y cualquier operación que de otra manera represente un conflicto de interés en términos de lo establecido en la Circular Única.

Nuestro Administrador podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (1) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte la instalación de la sesión; (2) dicha Operación con Partes Relacionadas se lleve a cabo en términos de mercado; y (3) en caso que dicha inversión, exceda del 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de los Tenedores, en asamblea en la que aquellos Tenedores que sean partes relacionadas del fideicomitente, Administrador o de cualquier fideicomiso de inversión les será requerido abstenerse de votar sin que por ello se afecte el quorum necesario para la instalación de dicha asamblea.

Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, el fideicomitente o una parte relacionada de los mismos podrán prestar servicios a nosotros o a nuestros Fideicomisos de Inversión (distintos de los servicios previstos en nuestro Contrato de Administración), incluyendo, sin limitación, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios. En caso de aprobarse, el fiduciario deberá, previa instrucción por escrito del Administrador al fiduciario, rembolsar al Administrador, el fideicomitente, o cualquier parte relacionada de los mismos, cualesquiera costos documentados de financiamiento, legales, fiscales u otros costos corrientes que hayan sido incurridos por los mismos en relación con dichos servicios.

Además, como parte del marco de gobierno corporativo de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, solo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según se determine por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, “parte relacionada” se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “persona referenciada”):

aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o consorcio;

aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;

el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y copropietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios;

las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y

las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

"persona moral" significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

"control" y "controlada" significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;

mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y

dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

"influencia significativa" significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

"autoridad de mando" significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del consejo de administración, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. A menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

los accionistas que tengan control;

personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;

aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y

aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

"Grupo Empresarial" significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

"Consorcio" significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

Operaciones con Partes Relacionadas

Nuestro fondo fue constituido por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management. En la estructuración de nuestro fondo, Macquarie Infrastructure and Real Assets preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración y, como resultado, estos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado con respecto a nuestro Administrador, quien es una entidad dentro de Macquarie Asset Management. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene facultades significativas y suficientes para determinar nuestras operaciones del día a día, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación, nuestras inversiones, disposiciones y financiamientos. Conforme al Contrato de Fideicomiso nuestro Administrador está facultado para nombrar a todos los miembros de nuestro Comité Técnico distintos a los nombrados por los Tenedores de nuestros CBFIs, quienes tienen el derecho de nombrar a un miembro y a su suplente por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que un tenedor (o grupo de Tenedores) tenga.

Nuestro Contrato de Administración, establece que se requiere que nuestro Administrador invierta y posea, junto con sus afiliadas, en tanto el mismo sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros CBFIs igual al 5% de nuestros CBFIs en circulación (excluyendo, en todo momento, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de comprar un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y (iii) los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas para volver a invertir los montos recibidos por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto máximo de inversión de $639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, juntos con sus afiliadas, también requiere invertir en nuestros CBFIs, como parte de la Oferta Global, un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir cualquier Comisión por Desempeño Neta recibida dentro de los 10 años siguientes a nuestra creación en nosotros, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFI.

Durante el primer trimestre de 2017, nuestro Administrador Interno de Propiedades arrendó espacios de FIBRA Macquarie en Puebla y en el primer trimestre de 2017, rentaron espacios de FIBRA Macquarie en Reynosa.

Durante 2020, FIBRA Macquarie, a través de uno de sus fideicomisos de inversión, se asoció con Inmobiliaria Alamedida S.C. con el fin de desarrollar un parque industrial dentro de un bien inmueble ubicado en el Estado de México aportado por dicha sociedad (el “JV Blue”).

FIBRA Macquarie proporciona los servicios de administración de desarrollo y servicios de administración de propiedades (los “Servicios”) al JV Blue a través de un contrato de desarrollo (el “Contrato de Desarrollo”) y un contrato de servicios de administración de propiedades (el “Contrato de Administración JV Blue”). A su vez, FIBRA Macquarie subcontrata los Servicios con MMREIT Property Administration (“MPA”) y por tanto, FIBRA Macquarie tuvo que modificar su contrato de prestación de servicios actual con MPA para incluir los Servicios que serían proporcionados al JV Blue (el “Contrato de Servicios Modificado”).

Todas las Operaciones con Partes Relacionadas referidas anteriormente han sido aprobadas por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la política de operaciones de partes relacionadas.

h) Auditores externos

El despacho de auditoría independiente de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue designado como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y fueron reelegidos como Auditor con respecto al ejercicio que terminó en diciembre de 2020. Se contrató un Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de alcance completo del Fideicomiso para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. El Auditor Externo emitió un dictamen sin salvedades sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, una copia del cual se incluye en la sección de “Anexos” de este Reporte Anual.

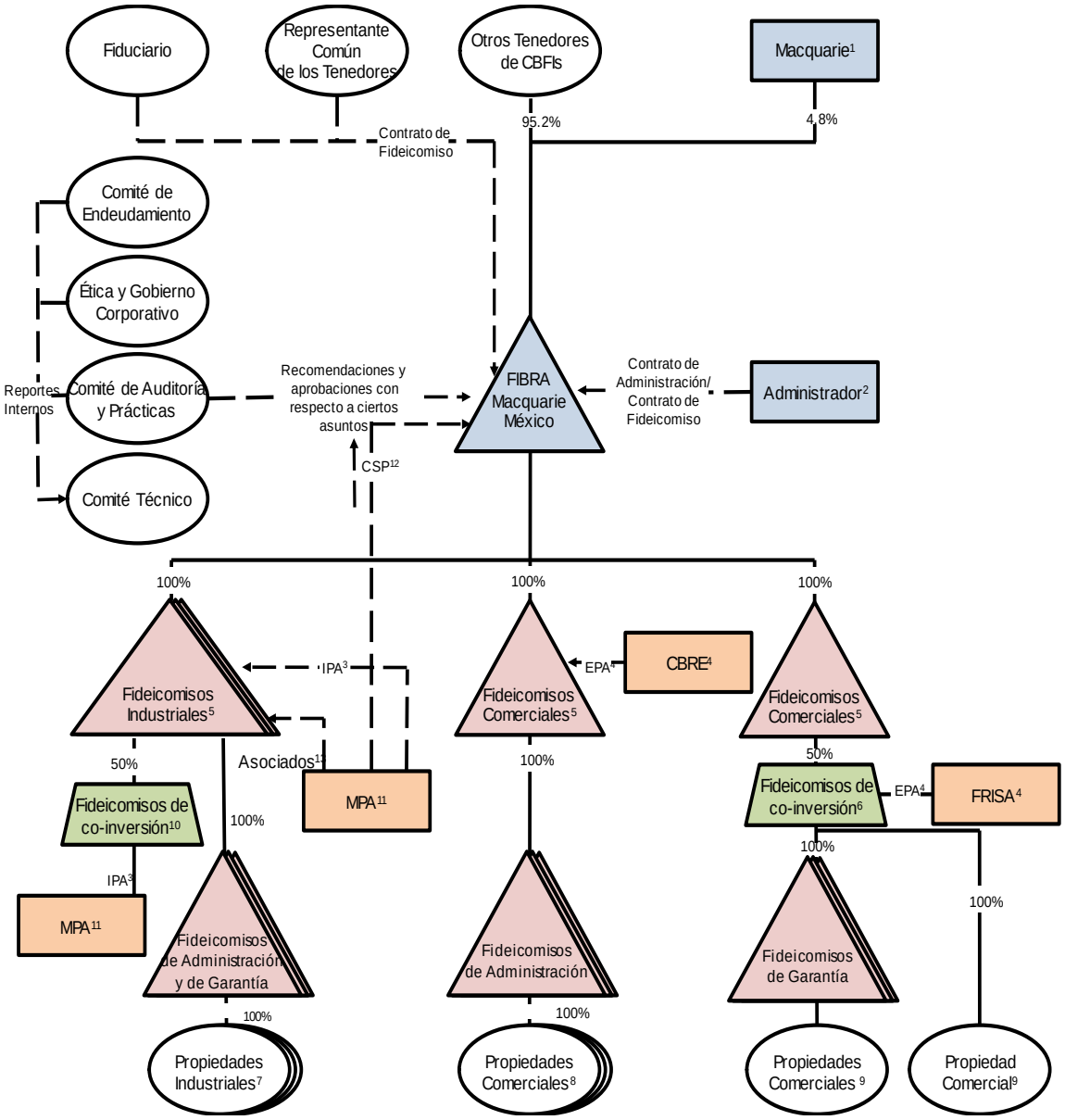
i) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFI

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

j) Mercado de Capitales

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que detentamos todo el capital y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 31 de diciembre de 2021, nuestro fondo tiene la siguiente estructura:

i. Estructura del Fideicomiso y principales tenedores



1. Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas al 31 de diciembre de 2021.
2. Nuestro Administrador es Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group.
3. IPA se refiere al Administrador de Propiedad Interno. Nuestro Administrador de Propiedad Interno es el administrador respecto a nuestras propiedades industriales.
4. EPA se refiere al Administrador de Propiedades Externo. Nuestros Fideicomisos de Inversión están sujetos a contratos de administración con (a) CB Richard Ellis, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades comerciales exclusivas de nuestro portafolio y (b) Frisa, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades en co-inversión con Frisa.
5. Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.
6. Corresponde a dos fideicomisos de inversión, los cuales pertenecen 50% a Frisa.
7. Corresponde a 236 propiedades industriales. 49 y 16 de estas propiedades y los flujos de efectivo derivados de las mismas, actualmente forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor MetLife derivado de la línea de crédito por EU$210 millones y EU$75 millones, respectivamente, con el fin de garantizar el pago por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las obligaciones contenidas en los mismos.
8. Corresponde a ocho propiedades comerciales de nuestra exclusiva propiedad.

9. Corresponde a nueve propiedades en co-inversión con Frisa. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor MetLife derivado de cierta línea de crédito con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante se encuentra en nuestros Fideicomisos de Inversión.
10. Corresponde a una propiedad industrial adquirida para su futuro desarrollo en la Coinversión con Inmobiliaria Alamedida.
11. MPA se refiere a MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedad Interno, la cual es una asociación civil constituida bajo las leyes mexicanas.
12. CSP se refiere a Prestador de Servicios Corporativos. MPA ha celebrado un contrato de servicios con FIBRA Macquarie Mexico, en relación con ciertos servicios corporativos y de contabilidad a nivel del fondo.
13. Los fideicomisos industriales son los únicos asociados de MPA.

Principales tenedores

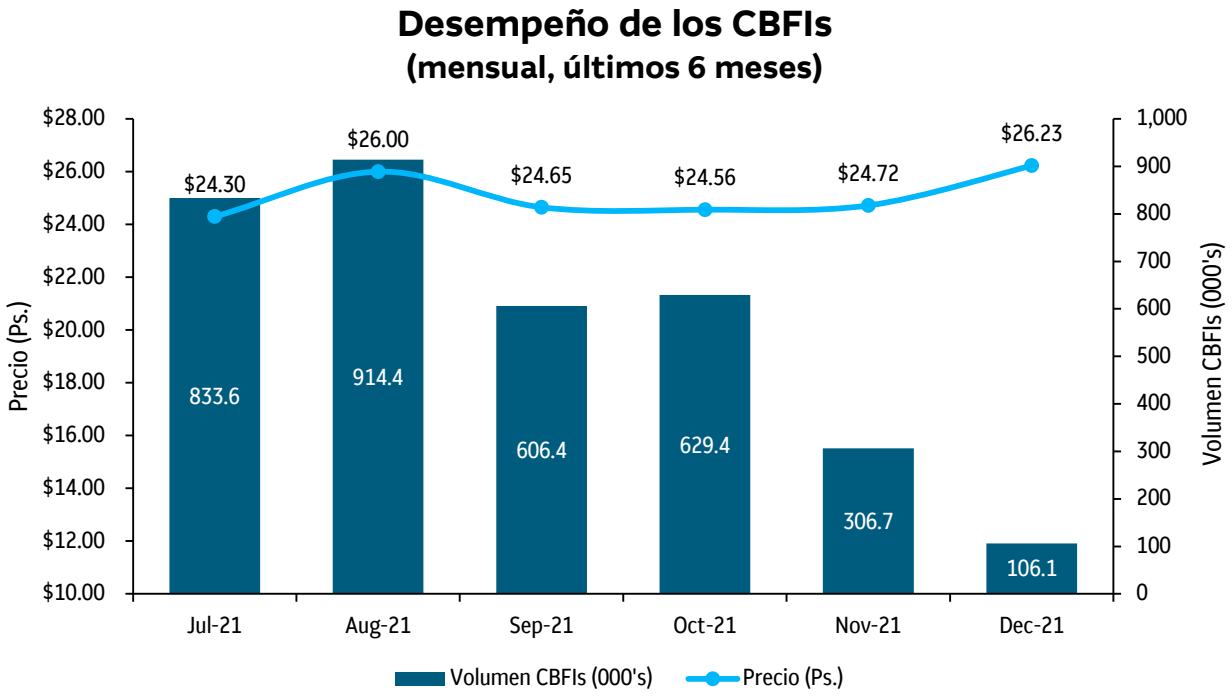
A la fecha del presente Reporte Anual, Macquarie Development Capital Pty Limited, una afiliada de nuestro Administrador mantiene 36,853,632 de nuestros CBFIs, lo cual representa el 4.8% de los CBFIs emitidos y en circulación.

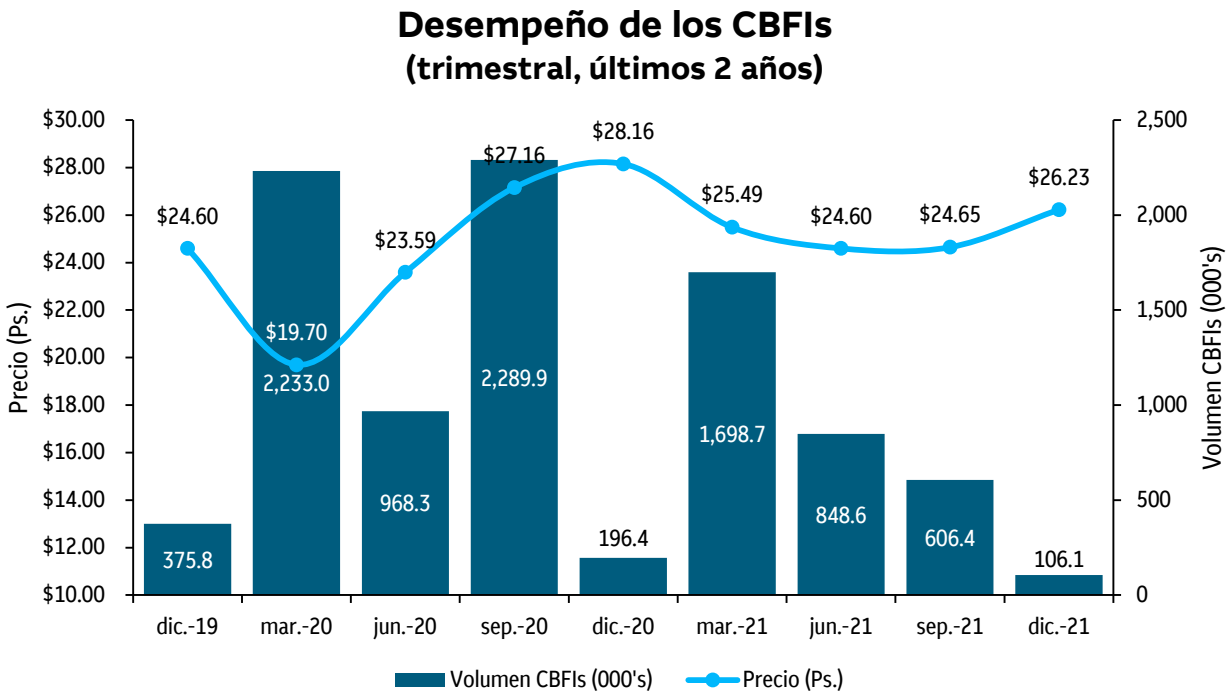
Las afiliadas de nuestro Administrador que no operan dentro de Macquarie Asset Management pueden adquirir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo. No consideramos que dicho interés forme parte de la tenencia referida en el párrafo anterior.

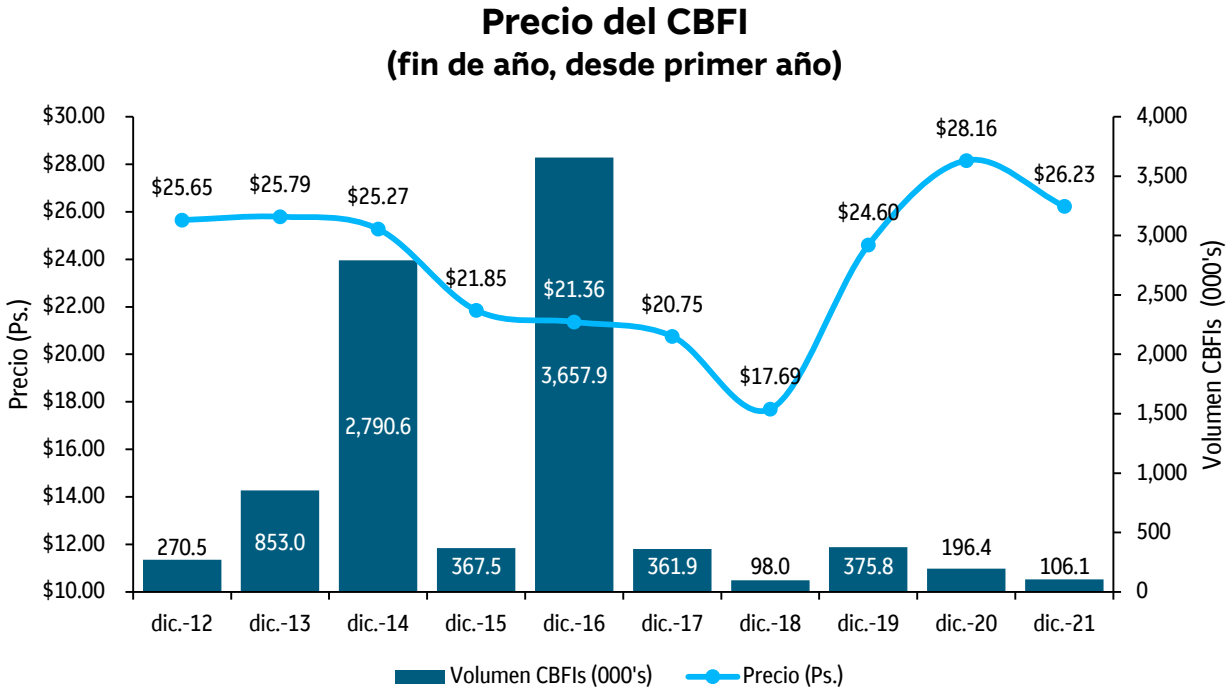
Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, ninguna persona, entidad o gobierno es titular de la mayoría de los CBFIs en circulación, lo que podría permitirles, directa o indirectamente, imponer decisiones a la Asamblea de Tenedores o nombrar o revocar el nombramiento de la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

Para mayor información, refiérase a la sección “Información General – Resumen Ejecutivo – Administrador”.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios en el mercado de valores.







iii) Formador de mercado.

FIBRA Macquarie finalizó su contrato de prestación de servicios de formador de Mercado con BTG Pactual, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (BTG México) el 19 de agosto de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021, la clasificación de FIBRA Macquarie en el índice de comerciabilidad de la BMV era el número 44.

3. El Administrador

a) Historia y Desarrollo del Administrador

Nuestro Administrador

Nuestro Administrador era originalmente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. El 31 de agosto de 2021, se llevaron a cabo una serie de cambios corporativos dentro del Grupo Macquarie en México, conforme a los cuales Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. se fusionó con una compañía afiliada denominada Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., como entidad fusionante y sobreviviente. Como resultado de la fusión, el nombre corporativo de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., y como fue el caso de MMREM, es una compañía 100% propiedad de Macquarie Group Limited. Como una corporación dentro de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador puede aprovechar los recursos globales de Macquarie Asset Management, además del equipo de administración local de nuestro Administrador, que tiene una importante experiencia en inversión y gestión inmobiliaria dentro de México.

Nuestro Administrador es la misma entidad que nuestro Fideicomitente (teniendo en cuenta la mencionada fusión y el cambio de denominación social), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. La oficina principal de nuestro Administrador se encuentra ubicada en Av. Pedregal No. 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Ciudad de México y su número telefónico es +52 55 91 78 77 00.

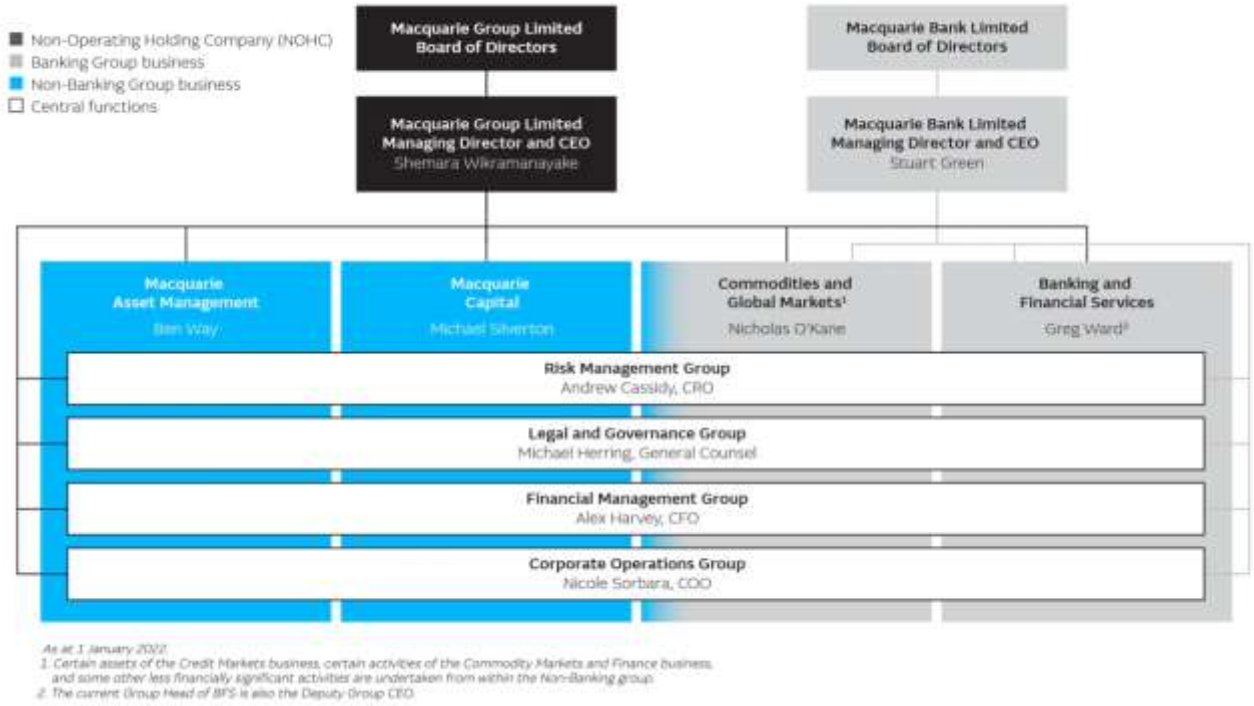
Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Al 31 de diciembre de 2021, Macquarie Group operaba en 33 mercados y empleaba a, aproximadamente, 17,000 empleados. El rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (Australian Stock Exchange) bajo el símbolo MQG.

El enfoque de negocios de Macquarie Group se basa en centrarse en mercados selectos en los cuales considera que sus habilidades y experiencia en particular puedan dar un valor agregado a los clientes. Aunado a una robusta infraestructura de análisis de riesgo, este enfoque le ha permitido a Macquarie Group establecerse como líder en una amplia gama de sectores de mercado y de negocios a nivel internacional. Con fuertes relaciones a través de Latinoamérica, Macquarie Group utiliza su profunda experiencia y conocimientos locales de la región para facilitar operaciones trasnacionales, creando un puente entre Latinoamérica y el resto del mundo. Desde la apertura de su oficia en la Ciudad de México en 2009, Macquarie se ha enfocado en incrementar su presencia geográfica y oferta de servicios en la región.

Macquarie es un proveedor global de servicios de administración de fondos, inversión, bancarios y de consultoría financiera en los principales centros financieros. Nuestro Administrador forma parte de una plataforma global de administración de activos y cuenta con recursos establecidos para sus servicios de administración, finanzas, contabilidad, jurídicos, gestión de riesgos, relaciones públicas, recursos humanos y sistemas. Creemos que somos líderes en la industria en materia de gobierno corporativo y obligaciones de reporteo en el mercado mexicano de las FIBRAs.

A Macquarie le ha sido otorgada una calificación crediticia para deuda a corto plazo de A-2, y una calificación para deuda a largo plazo de BBB+/Estable por Standard & Poor's, una calificación P2/Estable para deuda a corto plazo y A2/Positiva para deuda a largo plazo por Moody's y una calificación F-2/Estable para deuda a corto plazo y A/Estable para deuda a largo plazo por Fitch.



Macquarie Asset Management

Nuestro Administrador es una empresa dentro de Macquarie Asset Management, un administrador de activos global que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para gestionar más de EU$545,700 millones de dólares en activos a nivel mundial, proporcionamos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen la renta fija, la renta variable, las soluciones multiactivos, el crédito privado, la infraestructura, las energías renovables, los activos naturales, los bienes raíces y la financiación de activos.

Macquarie Asset Management forma parte del Grupo Macquarie, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de gestión de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, renta variable y materias primas. Fundado en 1969, el Grupo Macquarie emplea a aproximadamente 17,000 personas en 33 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia.

Macquarie Real Estate

Las actividades inmobiliarias de Macquarie Group comenzaron a finales de los años 1980s. A partir de entonces, los negocios inmobiliarios de Macquarie Group se han convertido en un negocio global que históricamente ha incluido una amplia gama de actividades financieras, incluyendo fuentes de inversión, financiamientos y estructuración, así como bursatilizaciones, investigación, administración de fondos, administración de activos e inmuebles, desarrollo inmobiliario, y la formación de *joint ventures* y alianzas estratégicas en el sector.

La división inmobiliaria de Macquarie Asset Management es un negocio global de inversión inmobiliaria con una amplia red y capacidad de gestión de inversiones inmobiliarias, gestión de activos e inversión directa. Con aproximadamente EU$13.500 millones de dólares de activos bajo gestión, su equipo de aproximadamente 120 especialistas en bienes raíces, en 30 ubicaciones a través de 17 mercados en todo el mundo, proporcionan acceso a oportunidades en todo el espectro de bienes raíces - desde estrategias para acceder a los sectores emergentes a través de plataformas inmobiliarias especializadas en crecimiento y creación de activos, a la inversión disciplinada y la gestión de bienes raíces básicos y básicos plus.

Experiencia en Administración de Fondos

Macquarie Asset Management cuenta con amplia experiencia en administración de fondos en el campo de activos alternativos. Comenzando en 1996, el enfoque institucional de la administración de fondos que Macquarie Asset Management ha desarrollado a través de los años se refleja en su acercamiento a:

- constitución de fondos y gobierno corporativo;
- originación y cierre de adquisiciones;
- administración de activos;
- reporteo; y
- desinversiones de activos.

Este enfoque también se refleja en el enfoque estructurado de Macquarie Asset Management sobre la administración de su negocio global, el cual se centra en contar con equipos locales experimentados de administración. Macquarie Asset Management considera que este enfoque garantiza que sus fondos sean administrados consistentemente, y que cuenten con personal que entiende el mercado local, y que el conocimiento y la experiencia de diversos mercados pueda ser aplicada a la administración de todos y cada uno de los fondos de Macquarie Asset Management.

Experiencia en Administración de Activos

El historial de Macquarie Asset Management en administración de fondos de activos alternativos y su actual plataforma de administración de activos enriquece y proporciona una fuerte experiencia el equipo interno de administración de activos. A través de esta plataforma, los administradores de activos han demostrado su habilidad para mejorar el rendimiento de los activos (en términos de ingresos por rentas y costos de operación), incrementar el valor de los activos y proveer servicios de calidad a los arrendatarios por medio de:

- la implementación de un enfoque proactivo en la administración de los arrendatarios;
- ejerciendo una administración disciplinada y de control de costos;
- identificando posibles mejoras a las propiedades a efecto de incrementar el atractivo, calidad y desempeño general de la propiedad; y
- midiendo frecuentemente el desempeño de la propiedad contra parámetros del mercado.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo para presentar algunas de las cifras incluidas en este Informe Anual. Como resultado, las cifras numéricas que aparecen como totales en algunas tablas pueden no ser agregaciones aritméticas de las cifras que las preceden.

Medición y otros datos

En este Informe Anual, presentamos la mayor parte de la información sobre los inmuebles en metros cuadrados (m2). Un metro cuadrado equivale aproximadamente a 10.7639 pies cuadrados (ft2). La renta base anualizada para un periodo determinado significa el total de la renta base establecida en los contratos de arrendamiento existentes para los inmuebles (sin incluir los ajustes por impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato correspondiente) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicado por doce. La renta anualizada de los arrendamientos denominados en pesos se ha convertido a dólares estadounidenses a un tipo de cambio de 20.5835 pesos por dólar, por referencia al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2021, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. La superficie total arrendada se calcula como la SBA agregada multiplicada por la tasa de ocupación. Las rentas mensuales promedio por m2 arrendados se calculan dividiendo la renta anualizada del periodo aplicable entre la superficie total arrendada en m2, dividida entre doce. Las tasas de renovación de los arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos efectivamente renovados por el total de arrendamientos que vencen durante el periodo aplicable, en cada caso sobre la base de la superficie bruta arrendable. En este Informe Anual, presentamos los activos bajo administración de Macquarie y sus filiales. Los activos administrados se calculan como el valor proporcional de la empresa, calculado como el valor proporcional de la deuda neta y los fondos propios de la entidad respectiva, en la fecha de valoración más reciente disponible.

En este Informe Anual, las referencias a "nuestros inmuebles comerciales", "nuestra cartera comercial" y "nuestros inquilinos comerciales" (incluso con respecto a los cálculos de la superficie bruta alquilable, la superficie alquilada

y el alquiler base anualizado), a menos que el contexto requiera lo contrario, incluyen nuestro inmueble de oficinas y nuestro inmueble de uso mixto, cada uno de los cuales fue adquirido a Carr y sus socios. En este Informe Anual, hacemos referencia a la obligación de nuestro Administrador de invertir y mantener, junto con sus filiales, mientras sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros CBFIs equivalente al 5% de nuestros CBFIs en circulación, hasta un monto máximo de inversión de Ps. 639.82 millones (basado en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco Central de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Esta determinación del 5% excluye, y excluirá en todo momento en el futuro, cualquier CBFI (i) emitido de conformidad con las opciones de sobreasignación como parte de la oferta global; (ii) adquirido por nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de comprar un monto igual a la Subvención Neta de Fundadores, como parte de la oferta global; y (iii) adquirido por nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de reinvertir los montos recibidos en relación con las Comisiones Netas de Desempeño.

b) Descripción del Negocio

i) Actividad Principal.

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente. El Administrador, cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management. En adición a lo anterior, el Administrador, es capaz de aprovechar los recursos globales de Macquarie Asset Management.

ii) Recursos Humanos.

El Administrador no cuenta con empleados ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

iii) Estructura Corporativa.

Nuestro Administrador es una sociedad mexicana que opera dentro de Macquarie Asset Management. La estructura accionaria de nuestro Administrador es la siguiente: Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. (99.999999%) y Macquarie Services (México), S.A. de C.V. (0.000001%).

El único accionista de más del 10% del capital social de nuestro Administrador y que ejerce influencia significativa y control o poder de mando es Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. La naturaleza de control o poder de mando de Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. sobre nuestro administrador es de carácter corporativo, es decir su control deriva de los derechos corporativos que la Ley General de Sociedades Mercantiles le otorga como accionista mayoritario.

Ningún consejero o directivo del Administrador es propietario (de forma individual o agregada) de alguna de las acciones representativas del capital social de nuestro Administrador.

iv) Procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales.

Nuestro Administrador no se encuentra actualmente sujeto a ningún proceso judicial o administrativo relevante, o juicio pendiente que pudiese conllevar a un resultado adverso.

A la fecha del presente, nuestro Administrador no ha invocado en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no ha sido declarado, ni pretende ser declarado, en concurso mercantil.

c) Administradores y Accionistas

La siguiente tabla incluye cierta información de nuestro Administrador a la fecha de este informe anual, para más información favor de consultar la sección 1. “Información General” – b) “Resumen Ejecutivo” – viii. “Administrador”.

Directores del Administrador

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad[1]
Juan Monroy	Director General	Hombre	47	6.5 años
Simon Hanna	Director de Finanzas	Hombre	44	8.2 años
Thomas E. Heather	Director del Área Legal	Hombre	39	1.0 año

1. Al 31 de diciembre de 2021.

Consejo de Administración de nuestro Administrador

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad[1]
Matthew Banks	Presidente y Consejero	Hombre	60	9.0 años
Jonathan Davis Arzac	Consejero	Hombre	69	9.0 años
Nick O'Neil	Consejero	Hombre	43	9.0 años
Brett Robson	Consejero	Hombre	53	1.0 año
Eric Wurtzebach	Consejero	Hombre	48	1.0 año

1. Al 31 de diciembre de 2021.

Accionistas de nuestro Administrador

Nombre	Porcentaje accionario
Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V.	99.999999%
Macquarie Services (México), S.A. de C.V.	0.000001%
Total	100%

Secretario

Thomas E. Heather

Auditor Externo

A esta fecha, el Administrador ha contratado a PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo, con la responsabilidad de auditar su información financiera.

Estatutos y otros Contratos

Nuestro Administrador es una sociedad anónima de capital variable, cuyo objeto social es: a) celebrar fideicomisos de cualquier naturaleza como fideicomitente afectando bienes al patrimonio de los mismos, administrar fideicomisos de cualquier naturaleza, y participar en sus comités técnicos y en los demás comités que se constituyan en los mismos, b) contratar al personal necesario para el desarrollo de su objeto, así como nombrar o proponer a los consejeros, directivos y funcionarios en las empresas que administre por cuenta propia o ajena, c) obtener toda clase de créditos y financiamientos de entidades financieras nacionales y extranjeras con o sin garantía específica, así como a través de la colocación de instrumentos de deuda en los mercados financieros extranjeros, d) captar fondos del público, directamente o a través de un fideicomiso, para la emisión de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores colocados a través de oferta pública, pudiendo destinar dichos fondos al otorgamiento de financiamientos de cualquier naturaleza, e) garantizar pasivos de la sociedad o de terceros, mediante la constitución de toda clase de garantías personales, reales y cambiarias, incluso respondiendo solidariamente, otorgando depósitos, avales y fianzas, así como prendas o hipotecas sobre los

bienes de la sociedad, f) otorgar toda clase de créditos, con o sin interés f) otorgar toda clase de préstamos, créditos o financiamientos con o sin garantía específica, así como avales y garantías personales y reales, g) participar como accionista, socio o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como adquirir, votar, vender, transferir, suscribir, poseer, usar, gravar, enajenar, canjear o rematar bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, intereses y participaciones de toda clase de personas morales, que sean necesarias o convenientes para el desarrollo del objeto social de la sociedad, h) adquirir, enajenar y, en general, negociar toda clase de acciones, partes sociales, valores y derechos fiduciarios, así como emitir, suscribir, endosar, ceder, aceptar, avalar o descontar toda clase de valores y operaciones de crédito, así como cualquier otro valor permitido por la ley, i) representar a personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, tanto en México como en el extranjero, que se relacionen directamente con las actividades de la sociedad y actuar como representante, agente o comisionista de las mismas bajo cualquier título legal, j) obtener concesiones, permisos, licencias y toda clase de autorizaciones gubernamentales y realizar cualquier acto para tales efectos k) adquirir y disponer, en cualquier forma legal, de toda clase de patentes, derechos de patentes, inventos, marcas, nombres comerciales, derechos de autor y cualquier tipo de propiedad intelectual que se requiera o convenga para la realización del objeto social, l) realizar inversiones para el mantenimiento de su patrimonio a fin de contribuir al cumplimiento de su objeto social , m) Adquirir, poseer, permutar, enajenar o gravar, por cualquier título legal, la propiedad, uso, goce y/o posesión de toda clase de bienes inmuebles, así como ostentar y disponer de los derechos reales o personales sobre los mismos, que sean necesarios o convenientes para el objeto social de la sociedad, n) adquirir, arrendar o por cualquier otro título poseer, enajenar o vender toda clase de bienes muebles, o) celebrar toda clase de convenios y contratos de carácter civil, mercantil o administrativo, así como realizar todos los actos necesarios para el desarrollo de su objeto social, p) comprar, vender, comercializar, elaborar distribuir y, en general, disponer de toda clase de productos, bienes y derechos, en México o en el extranjero, necesarios para el cumplimiento de su objeto social, y q) en general, celebrar y ejecutar toda clase de actos jurídicos de cualquier naturaleza que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto social de la sociedad.

El capital social de nuestro Administrador es variable. La parte mínima fija del capital social, sin derecho a retiro, es la cantidad de $50.0 mil Pesos, representado por 50 mil acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de $1.0 Peso cada una. La parte variable del capital social será ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de $1.0 Peso cada una.

La administración de nuestro Administrador está a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, en cuyo caso éste estará conformado por dos o más miembros, quienes podrán no ser accionistas y quienes podrán o no tener suplentes, según lo determine la asamblea de accionistas.

Por cada 25% de las acciones en circulación de la Sociedad, los accionistas titulares de las mismas tendrán derecho a designar un miembro del Consejo de Administración de conformidad con el artículo 144 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las acciones que sirvan de base para el nombramiento de un consejero en los términos de esta cláusula quedarán excluidas de la votación para el nombramiento de otros consejeros.

Los accionistas que representen un 25% (veinticinco por ciento) del capital social de la sociedad tendrán derecho a designar a un miembro del consejo de administración de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los accionistas que ejerciten el derecho de voto para la designación de un miembro del consejo de administración en estos términos no podrán participar en la votación para la designación de los demás miembros de dicho consejo.

El consejo de administración contará con los poderes y facultades suficientes para administrar y dirigir los negocios, así como para disponer de los activos de la sociedad, sin limitación alguna.

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de nuestro Administrador y por lo tanto tendrá la autoridad para resolver y/o aprobar todos los asuntos relacionados al Administrador sin limitación.

Las asambleas de accionistas podrán celebrarse en cualquier tiempo. Las asambleas ordinarias de accionistas deberán celebrarse por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social de la sociedad. Se celebrarán en el domicilio de nuestro Administrador. La convocatoria para las asambleas deberá realizarse por el administrador único o el consejo de administración o por los comisarios o en su caso a solicitud de los accionistas de conformidad con los artículos 169, 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Cualquier asamblea de accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria, siempre y cuando los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto en dichas asambleas estén presentes o representados en el momento de la votación.

El administrador único o el presidente del consejo de administración (según sea el caso) asistido por el secretario de la sociedad o de dicho consejo, presidirá las asambleas de accionistas.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en la asamblea.

Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de la primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos tres cuartas partes del capital social, y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los accionistas representados en dicha reunión.

Las asambleas de accionistas serán presididas por el presidente del consejo de administración o por el administrador único (según sea el caso) y se celebrarán en el domicilio de la sociedad. Solamente aquellas personas físicas o morales registradas en el libro de registro de acciones serán reconocidas como propietarios de las acciones representativas del capital social de sociedad.

Las asambleas ordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre asuntos contenidos en los artículos 180 y 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; aumentos o reducciones de la parte variable del capital social, y cualquier otro asunto incluido en el orden del día para dicha asamblea que de acuerdo con la ley o estos estatutos sociales no estén expresamente reservadas a una asamblea extraordinaria especial o de accionistas.

Las asambleas extraordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre cualquiera de los asuntos contenidos en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Si en una asamblea general, ordinaria o extraordinaria, están reunidos o representados todos los accionistas, dicha asamblea podrá resolver sobre asuntos de cualquier naturaleza y aún sobre aquellos no contenidos en el orden del día respectivo.

Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad de una asamblea general de accionistas siempre que se cumplan los términos y condiciones indicados en el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea general anual ordinaria de Accionistas se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio fiscal.

Excepto por las acciones preferentes o con derechos especiales o limitados, toda acción otorgará el derecho a emitir un voto en cualquier asamblea general, ordinaria o extraordinaria, de accionistas, o en cualquier asamblea especial de accionistas celebrada por los Tenedores de las acciones de la misma categoría.

Las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de accionistas, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés

Nuestro Contrato de Fideicomiso define Operaciones con Partes Relacionadas como cualquier transacción con partes relacionadas (según dicho término se define más adelante) respecto del Fiduciario, el fideicomitente, nuestro Administrador, o cualquiera de nuestros fideicomisos de inversión, o cualquier persona que de otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso en los términos de las disposiciones de la CNBV.

Nuestro fondo o nuestros Fideicomisos de Inversión podrán llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, activos inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (1) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, (2) dicha Operación con Partes Relacionadas se celebre en términos de mercado; y (3) en caso que dicha inversión represente 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, cuente con la previa aprobación de la asamblea Tenedores de nuestros CBFIs, a ser otorgada en una asamblea en la cual los Tenedores que sean partes relacionadas del fideicomitente, de nuestro Administrador o de cualquier vehículo de inversión deberán abstenerse de votar sin afectar el quorum necesario para la aprobación de dicha operación.

Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, podrán prestarnos sus servicios a nuestros fideicomisos de inversión (sin incluir los servicios contemplados en el Contrato de Administración), incluyendo, sin limitar, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios. De ser aprobada, nuestro Fiduciario, con previa instrucción por escrito por parte de nuestro Administrador, reembolsará a nuestro Administrador, al fideicomitente, o a una parte relacionada de los mismos, cualesquier gastos financieros, legales, fiscales u otros documentados en los que incurran en relación con dichos servicios.

Además, como parte del de gobierno corporativo de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, sólo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren a entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, "parte relacionada" se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una "persona referenciada"):

a. aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o consorcio;
b. aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
c. el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y copropietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios;
d. las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
e. las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

"persona moral" significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

"control" y "controlada" significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

a. imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;
b. mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y
c. dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

"influencia significativa" significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

“autoridad de mando” significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del consejo de administración, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. A menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

a. los accionistas que tengan control;
b. personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
c. aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
d. aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

“Grupo Empresarial” significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

“Consorcio” significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente

Conflictos de Interés

Sujeto a ciertas aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico, (i) Macquarie Group y los vehículos o inversiones administrados por Macquarie Group podrán, y ciertos inversionistas y empleados de Macquarie podrán co-invertir junto con nuestro fondo y nuestros fideicomisos de inversión respecto de nuestras y sus inversiones; y (ii) nuestro Administrador podrá invertir en, negociar con o contratar los servicios de sus afiliadas o cualquier entidad de Macquarie Group que realice actividades separadas de negocios, las cuales tendrán derecho a cobrar cuotas y honorarios de corretaje. Cualesquier *joint venture* celebrados entre nuestro fondo, nuestros fideicomisos de inversión y Macquarie Group, o los vehículos de inversión administrados por Macquarie Group (sujeto a las aprobaciones requeridas de nuestro Comité Técnico), u otros co-inversionistas, podrán incluir derechos preferenciales o del tanto, derechos de compra *tag-along*, derechos de venta *drag along*, y derechos similares (los cuales podrán ser ejercidos por Macquarie o por los vehículos de inversión administrados por Macquarie dando prioridad a otros co-inversionistas) mismos que podrán tener lugar en un evento de remoción o sustitución de nuestro Administrador.

Adicionalmente, Macquarie Group lleva a cabo una amplia gama de operaciones de negocios, las cuales incluyen colocación de valores, ventas e intermediación, banca de inversión, préstamos, banca comercial, servicios de consultoría financiera, investigación para inversiones, administración de inversiones y otras actividades. En el curso ordinario de sus negocios, los organismos de Macquarie Group llevan a cabo actividades en las cuales sus intereses o los intereses de sus clientes pueden entrar en conflicto con los intereses de nuestro fondo o de nuestros fideicomisos de inversión.

En asuntos que involucren un conflicto de interés no descrito anteriormente, nuestro Administrador podrá consultar a nuestro Comité Técnico respecto de cualquier situación sobre la cual nuestro Administrador, de buena fe, considere que exista un conflicto de interés, y dichas operaciones serán permitidas si (a) nuestro Comité Técnico considera que no existe dicho conflicto de interés (por el voto favorable de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico); o (b) nuestro Administrador actúe de tal manera, o de conformidad con estándares o procedimientos aprobados por nuestro Comité Técnico (por el voto favorable de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico) respecto de dicho conflicto de interés.

4. Información Financiera

a) Información Financiera Seleccionada

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las operaciones del Fideicomiso durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021, la cual incorpora las actividades de las propiedades que se adquirieron como parte de nuestras operaciones en formación en 2012 y los portafolios adquiridos en el cuarto trimestre de 2013 (e.g. el Portafolio FCM, el portafolio DCT y el Portafolio Carr), los resultados del interés en nuestra Co-inversión 50/50 con Grupo Frisa, los portafolios y propiedades adquiridas en 2017; las propiedades vendidas en 2018 y 2019, y la adquisición de terrenos estratégicos en Nuevo León y ZMCM en 2020, los cuales incluyen un nuevo fideicomiso de Coinversión con Inmobiliaria Alamedida. Esta información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con los Estados Financieros Auditados (consulte el apartado "Anexos" de este Reporte Anual).

La información relacionada con los factores que podrían afectar la compatibilidad de los datos presentados, y aquélla necesaria para explicar los factores o hechos que podrían causar que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro del Fideicomiso, se encuentra cubierta en la sección de Factores de Riesgo.

Los estados financieros incluidos en este Reporte Anual han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, SC, nuestro Auditor Externo.

Estados de Resultado Integral Consolidados

A continuación se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa el ejercicio social con término el 31 de diciembre de 2021, el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

	2021 Ps. 000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Ingresos por la renta de propiedades	3,847,644	4,028,100	3,657,565
Gastos relacionados con propiedades	(610,116)	(619,487)	(532,043)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	**3,237,528**	**3,408,613**	**3,125,522**
Comisiones por administración	(195,806)	(186,839)	(164,908)
Gastos relacionados con operaciones	(5,123)	(7,273)	(25,234)
Gastos profesionales, legales y gastos generales	(70,717)	(67,575)	(53,157)
Total de gastos	**(271,646)**	**(261,687)**	**(243,299)**
Otros ingresos.	11,642	-	-
Utilidad/(Pérdida) neta no realizada cambiaria en propiedades de inversión	1,158,270	1,912,458	(1,464,048)
Utilidad/(Pérdida) de revaluación no realizada en propiedades de inversión a valor razonable	4,767,929	(1,157,936)	(605,080)
Costos financieros	(909,653)	(1,002,153)	(921,102)
Ingresos por intereses	12,311	21,210	26,469
Participación en la ganancia/(pérdida) de inversiones por negocios conjuntos	192,029	(316,958)	155,013
(Pérdida)/Ganancia neta cambiaria en partidas monetarias	(510,838)	(843,917)	630,606
Ganancia/(Pérdida) neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	113,596	(172,923)	(162,183)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido[1]	(4,782)	633	(5,582)
Utilidad neta después de impuestos para el ejercicio	**7,796,386**	**1,587,340**	**536,316**

1. Los impuestos actuales y diferidos son en relación con nuestras subsidiarias verticales integradas.

Lo siguiente constituye la información financiera distinta a las NIF del Fideicomiso incluyendo el cálculo de los Ingresos Operativos Netos, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO del Fideicomiso para los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2021, el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

	2021. Ps. millones	2020. Ps. millones	2019. Ps. millones
Ingresos Totales	**4,039.7**	**4,224.3**	**3,876.8**
Utilidad del ejercicio	7,796.4	1,587.3	536.3
Ingresos Operativos Netos (NOI)	3,542.5	3,692.7	3,403.5
EBITDA Ajustado	**3,282.7**	**3,431.5**	**3,185.2**
Fondos de Operaciones (FFO)	2,325.0	2,394.3	2,303.6
Fondos de Operaciones Ajustados (AFFO)	1,814.2	1,975.6	1,979.7
Ingresos Totales	**4,039.7**	**4,224.3**	**3,876.8**

Nota: Los gastos de pintura se eliminaron de NOI y se incluyeron en las inversiones de capital por mantenimiento.

Estado de Posición Financiera Consolidada

A continuación se plantea la posición financiera consolidada del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2021, el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Activo Circulante			
Efectivo e equivalentes de efectivo	715,618	889,571	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar netas	14,084	53,901	473,142
Otros Activos	62,696	62,010	61,555
Total Activo Circulante	**792,398**	**1,005,482**	**1,227,906**
Activos No Circulantes			
Efectivo Restringido	17,037	16,512	15,598
Oras Cuentas por Cobrar	-	-	15,701
Otros Activos	272,264	233,925	200,652
Inversiones en negocios conjuntos	1,323,700	1,186,526	1,544,250
Crédito Mercantil	841,614	841,614	841,614
Propiedades de Inversión	47,659,885	41,119,827	38,799,138
Total de Activo No Circulante	**50,114,500**	**43,398,404**	**41,416,953**
Total de Activos	**50,906,898**	**44,403,886**	**42,644,859**
Pasivo Circulante			

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	800,947	1,132,815	870,879
Deuda	205,835	-	-
Depósitos de inquilinos	22,481	15,818	17,205
Otros pasivos	3,953	3,523	4,239
Total de Pasivo Circulante	**1,033,216**	**1,152,156**	**892,323**
Pasivos No Circulantes			
Deuda	16,198,539	15,684,178	14,804,370
Depósitos de inquilinos	317,638	310,676	318,175
Instrumentos financieros derivados	97,499	211,095	38,172
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	128,717	-
Otros pasivos	11,139	14,088	16,968
Impuesto sobre la renta diferido	26,523	22,557	24,486
Total de Pasivo No Circulante	**16,651,338**	**16,371,311**	**15,202,171**
Total Pasivos	**17,684,554**	**17,523,467**	**16,094,494**
Activos Netos	**33,222,344**	**26,880,419**	**26,550,365**
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,311,749	17,394,792
Utilidades retenidas	15,670,081	9,325,095	9,155,573
Total participación controladora	32,973,989	26,636,844	26,550,365
Participación no controladora	248,355	243,575	-
Total del patrimonio	**33,222,344**	**26,880,419**	**26,550,365**

Índice de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda

A continuación se presenta la información del grado de apalancamiento y cobertura de servicios de deuda por el año terminado el 31 de diciembre de 2021:

Índice de Apalancamiento[1]	Ps. '000
Financiamientos[1]	16,449,253
Deuda bursátil	-
Total de activos	50,906,899
Índice de Apalancamiento = 16,449,253 / 50,906,899	**= 32.3% (Máximo del 50%)**

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)				Ps. '000
		t=0		∑ 4 t=1
AL_0	Activos Líquidos	715,618		
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-		
UO_t	Utilidad de Operación después de dividendos	-		1,867,823
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes			4,758,759
I_t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-		914,787
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-		-
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	-		296,236
D_t	Gastos de Desarrollo no Discrecionales Estimados	-		173,759
ICD_t =	715,618 + 1,867,823 + 4,758,759 / 914,787 + 296,236 + 173,759	=	5.3x	(Mínimo de 1.0x)

1. El financiamiento asociado con Grupo Frisa JV es considerado utilizando el método de puesta en equivalencia y por lo tanto se clasifica dentro de Activos Totales y no Financiamientos.

La CNBV publicó normas de endeudamiento actualizadas con efecto inmediato. De acuerdo las normas actualizadas, cada FIBRA debe establecer en la asamblea anual de tenedores de CBFIs (AGM) una razón de apalancamiento máxima y una Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda mínima. Después de revisar las modificaciones a las normas, se ha determinado que no se requiere ninguna acción ya que se establece) una razón de apalancamiento máxima de 50% y una Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda mínima de 1.0x bajo el Contrato de Fideicomiso de FIBRAMQ. Cabe destacar que la CNBV actualizó la fórmula para el cálculo de la Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda que ahora solo requiere la inclusión de cuatro trimestres (antes seis) de posibles ingresos, costos de financiamiento, amortizaciones de capital y compromisos de capex, lo cual tuvo una contribución material a la mejora del ratio este cierre de año.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, la Razón de Apalancamiento y la Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda fueron del 35.4% y 5.7x respectivamente. Para el año finalizado el 31 de diciembre de 2019, el Ratio de Apalancamiento y la razón de cobertura del Servicio de la Deuda fueron del 34.8% y 4.8x, respectivamente.

b) Informe de Créditos Relevantes

Nuestra fuente de liquidez interna consiste principalmente en flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Nuestra fuente de liquidez externa consiste principalmente de préstamos.

La siguiente tabla muestra nuestro nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2021.

Acreedor o Agente	Divisa	Adeudos al 31 de diciembre de 2021	Tasa de interés	Vigencia[1]
Varios Bancos a través de un crédito – Préstamo a plazo	Dólares	EU$180,000,000	Fija – 4.44%[2] al año	1 de abril de 2024
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compra de bonos y garantía - préstamo a plazo	Dólares	EU$10,000,000	Variable – LIBOR a 30 días + 2.50%	1 de abril de 2024
Varias compañías de seguros a través de una adquisición de Títulos y un Contrato de Garantía – préstamo a plazo	Dólares	EU$250,000,000	Fija – 5.55.% al año	30 de junio de 2023
Varias compañías de seguros a través de una adquisición de Títulos y un Contrato de Garantía – préstamo a plazo	Dólares	EU$75,000,000	Fija – 5.44% al año	30 de septiembre de 2026
MetLife – préstamo a plazo	Dólares	EU$210,000,000	Fija – 5.38% al año	1 de octubre de 2027
MetLife- Préstamo a plazo	Dólares	EU$75,000,000	Fija – 5.23% al año	1 de junio de 2034
MetLife Mexico[4]	Pesos	Ps. 567,452,002[5]	Fija – 8.50% al año	1 de enero de 2024

1. Estas vigencias pueden ser prorrogadas bajo ciertas circunstancias sujetas a conformidad con otros convenios.
2. Fijado con un instrumento financiero derivado sobre tasas de interés con fecha de expiración el 1 de abril de 2024. El préstamo a plazo tiene un interés variable calculado a 90 días LIBOR+ un spread de 2.50% p.a.
3. Al 31 de diciembre de 2021, el Crédito Revolvente tenía compromisos no ejecutados disponibles por un monto de EU$170.0 millones (tranche EU) y Ps. 1.3 mil millones (tranche Pesos), siendo un total de EU$231.2 millones.
4. La cantidad presentada representa la parte proporcional de la deuda que FIBRA Macquarie tiene en el negocio en conjunto con Frisa. 5. 27 años de amortización de principal empezando en 2021.
Nota: todas las tasas de interés son libres de retenciones de impuestos.

A continuación, se muestra un resumen de nuestros créditos relevantes que a la fecha de presentación del presente reporte siguen vigentes:

Refinanciamiento por EU$500 millones

El 2 de abril de 2019, FIBRA Macquarie, como deudor, celebró una transacción de refinanciamiento por EU$500 millones, que incluyen una línea de crédito no garantizada por EU$425 millones y un acuerdo para los términos de una nueva línea de crédito garantizada de EU$75 millones (juntos, el Refinanciamiento). El Refinanciamiento no afecta el nivel de endeudamiento y mejora el perfil de la deuda de FIBRAMQ diversificando la base de acreedores y extendiendo significativamente el plazo promedio ponderado remanente de la deuda.

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie anunció la conclusión exitosa de un crédito garantizado de EU$75 millones anunciado anteriormente. Los recursos fueron utilizados para repagar en su totalidad el crédito revolvente dispuesto, resultando en que el total del crédito revolvente, equivalente a EU$245 millones, esté disponible.

El 5 de abril de 2019, FIBRA Macquarie anunció la firma de una línea de crédito no garantizada por EU$425 millones. La disposición de EU$180 millones del crédito no garantizado a cinco años, junto con la disposición de U$75 millones del crédito revolvente no garantizado y EU$3 millones de efectivo disponible fueron utilizados para pagar

anticipadamente el crédito existente no garantizado de EU$258 millones cuya fecha de expiración era el 30 de junio de 2020.

Se pagó en su totalidad el Crédito Garantizado denominado en Pesos celebrado con MetLife al nivel JV de FIBRA Macquarie.

El 31 de enero de 2019, FIBRA Macquarie realizó un pago total de un crédito garantizado en su nivel JV con vencimiento el 1 de abril de 2019, usando efectivo que tenía a la mano. El 50% del reembolso del crédito que le correspondía a FIBRA Macquarie a prorrata totalizó EU$284.1 millones.

Refinanciamiento del Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA

El 13 de septiembre de 2017, MetLife como acreedor, y CIBanco, como fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/00922 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo), como acreditado, celebraron el Refinanciamiento MetLife.

El Refinanciamiento MetLife contempla una amortización de intereses únicamente, sujeta al cumplimiento de ciertos acuerdos. En cuanto a la garantía, MetLife tiene recurso frente a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas en virtud del vehículo (fideicomiso de garantía), salvo en ciertas circunstancias limitadas en las que el acreedor puede recurrir contra FIBRA Macquarie. El acreditado emitió un pagaré para evidenciar el monto principal del crédito de EU$210,000,000.00, y como promesa incondicional de pago del principal e intereses ordinarios sobre el monto pendiente del crédito.

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporteo y valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda y de rendimiento generado a deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) concurso mercantil o insolvencia, iii) falsas declaraciones, iv) transferencia de títulos de propiedad, v) constitución adicional de deuda y/o gravámenes, vi) cambio de control, o vii) el retraso de los trabajos de reparación ambiental, según lo establecido en el crédito de Refinanciamiento MetLife.

Contrato de Crédito Garantizado con MetLife México S.A. (“MetLife Mexico”)

El 6 de diciembre de 2016, FIBRA Macquarie como garante limitado, y como co-inversionistas con Grupo Frisa, como acreditado, celebraron un contrato de crédito garantizado con MetLife México por la cantidad de MXN$ 1,155 millones.

El crédito está garantizado con 8 propiedades comerciales aportadas a un fideicomiso de garantía. El crédito fue utilizado para prepagar el crédito con BRE Debt Mexico (el contrato de crédito garantizado con GE Real Estate Mexico y HSBC Mexico) celebrado para la adquisición del portafolio de Kimco Realty Corporation en 2014.

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporteo y valuación, pago de obligaciones y mantenimiento de seguros. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, otorgar crédito a terceros, y cambiar de control o de administrador sin el consentimiento del acreedor.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) falta de mantenimiento de seguros, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) falsas declaraciones, v) concurso mercantil o insolvencia, vi) embargo o desposesión, o vii) cambio de control.

Contrato de Crédito Garantizado con MetLife México para la Adquisición de una Propiedad Kimco

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporteo y valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas

obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) incumplimiento de obligaciones, iii) falsas declaraciones, iv) concurso mercantil o insolvencia, v) expropiación, o vi) cambio de control.

Este crédito fue completamente pagado el 31 de enero de 2019.

Títulos de Deuda

El 27 de junio de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, colocó títulos (pagarés) a través de un contrato de compraventa por la cantidad de EU$250,000,000 celebrado con diversos compradores (el "Primer Contrato de Compraventa de Títulos"). El 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, emitió títulos (pagarés) adicionales a través de un contrato de compraventa por la cantidad de EU$75 millones celebrado con diversos compradores (el "Segundo Contrato de Compraventa de Títulos" y conjuntamente con el Primer Contrato de Compraventa de Títulos, los "Contratos de Compraventa de Títulos"). A continuación se presenta un resumen de las obligaciones de hacer o no hacer y eventos de incumplimiento relevantes de los Contratos de Compraventa de Títulos:

Cambios fundamentales. FIBRA Macquarie y sus subsidiarias no serán objeto de fusiones, disoluciones, liquidaciones, consolidaciones u otros cambios en su estructura corporativa o documentos constitutivos que puedan constituir eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Compraventa de Títulos, salvo por algunas excepciones previstas en el mismo.

Cambios de control. La ocurrencia de determinados supuestos de cambio de control obliga al acreditado a hacer una oferta de compra de los títulos. Entre ellos, se encuentra la adquisición por parte de personas ajenas a Macquarie de más del 50% de los derechos de voto de los valores emitidos por FIBRA Macquarie.

c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera

Los siguientes comentarios y análisis de nuestra posición financiera y resultados de operación se basan en, y debe leerse conjuntamente con los estados financieros y sus notas incluidos en este Reporte Anual.

Panorama General

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora "Macquarie Asset Management", un área de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU$545.7 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2021 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio diversificado estaba conformado por 236 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 2.8 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 425 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.4% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 18.8% de nuestra ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2021, el 96.0% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 278 arrendatarios, y el 90.1% de nuestras propiedades comerciales están arrendadas, en

términos de ABA, a 654 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2021, aproximadamente el 98.3% de nuestros arrendamientos industriales son "triple-netos", basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2021, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.4 y 3.2 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 79.5% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Estrategia de Negocios

Nuestra estrategia de crecimiento consiste en un crecimiento externo mediante adquisiciones y crecimiento interno mediante la administración proactiva de activos.

El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial, recaudando la cantidad de $14.2 mil millones (aproximadamente EU$1.1 mil millones a dicha fecha) en recursos brutos (incluyendo los recursos provenientes del subsecuente ejercicio de las opciones de sobreasignación relacionadas) y en conjunto con esa oferta, estructuramos exitosamente la cantidad aproximada de EU$821 millones en financiamientos de deuda. Hemos adquirido aproximadamente EU$2.2 mil millones en bienes raíces desde nuestra oferta global inicial. Como resultado, hemos logrado formar uno de los portafolios industriales más grandes en México, con base en ABA, entre los vehículos inmobiliarios mexicanos que cotizan en bolsa, y diversificarnos en los sectores comerciales.

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones iniciales que tuvieron lugar al mismo tiempo que nuestra Oferta Global y, las adquisiciones subsecuentes. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscamos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que buscan cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, exploraremos oportunidades selectivas de co-inversiones para desarrollo con desarrolladores en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Continuamos centrándonos en la adquisición de propiedades con ingresos estables ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una apreciación de capital a largo plazo. Para la adquisición de propiedades industriales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial actual. Para la adquisición de propiedades comerciales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados urbanos claves de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los centros regionales claves y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar estas oportunidades a través de las redes y relaciones bien establecidas de nuestro Administrador.

También buscamos optimizar el valor y desempeño total de nuestras propiedades (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando las tasas de ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; (v) investigando de manera prudente en nuestras propiedades; (vi) disponiendo selectivamente de activos no estratégicos para mejorar la composición general del portafolio de FIBRA Macquarie. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador de Propiedad Interno, el cual pertenece totalmente a nuestro fondo. Consideramos que este Administrador de Propiedad Interno ampliará nuestra estrategia de crecimiento orgánica de la gestión y administración proactiva de nuestras propiedades inmobiliarias industriales. Además, hemos contratado a administradores de propiedades terceros de alta calidad, establecidos, de gran escala y con amplia experiencia a fin de que administren nuestras propiedades comerciales de nuestra parte con la estrecha supervisión de nuestro Administrador.

Resumen de 2021

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2021, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado bajó 8.0% y el NOI bajó 4.1%, principalmente impulsado por la apreciación del peso que impactó negativamente los ingresos por rentas de las propiedades, parcialmente compensado por mayores ingresos industriales en dólares (impulsados por el aumento de la ocupación y las tasas de renta), menores gastos por intereses, disminución de los descuentos por rentas minoristas y disminución significativa de la provisión para gastos de deuda dudosa.

- Distribuciones pagadas de Ps.1.90 por certificado en 2021, sin cambios interanuales

- Margen NOI del 87.7%, con un aumento de 28 puntos porcentuales interanuales

- Margen AFFO del 44.9%, 186 puntos porcentuales menos que el año anterior

- Ejecución del programa de desarrollo con tres edificios en construcción y una sólida cartera de oportunidades de suelo. Continuamos con la construcción de dos edificios en el área metropolitana de la Ciudad de México por un total de GLA de 730,000 pies cuadrados por un monto total de US$56.0 millones y la construcción del primer edificio en nuestro sitio de Apodaca, Nuevo León, un edificio de 180,000 pies cuadrados con un monto total de US$12.0 millones.

- Continuación del enfoque ESG:

    - Inclusión por primera vez en el índice S&P/BMV Total México ESG

    - Reconocimiento por primera vez como Líder en Arrendamiento Verde

    - Certificación de seis propiedades industriales con EDGE y recepción del premio EDGE Champion de la CFI

    - Mejora de las puntuaciones en el benchmarking ESG (GRESB y CSA) y en la satisfacción del cliente industrial de Kingsley.

Resumen de 2020

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2021, hemos logrado y completado las siguientes actividades como apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- Incremento del AFFO por certificado de 0.6% año contra año e incremento del NOI de 8.5% año contra año, impulsado principalmente por la depreciación del peso que impactó positivamente los ingresos por rentas de las propiedades, parcialmente compensado por una menor ocupación promedio, los descuentos otorgados como parte del programa de alivio COVID-19 y una mayor provisión para gastos de deuda incobrable
- Distribuciones pagadas de Ps. 1.90 por certificado en 2020, un incremento de 6.7% con respecto al año anterior
- Margen NOI del 87,4%, con un descenso de 37 puntos porcentuales año contra año
- Margen AFFO del 46,8%, 430 puntos porcentuales año contra año
- Desarrollo industrial:
    - Finalización y arrendamiento al 100% de dos proyectos de desarrollo inmobiliario en Ciudad Juárez (LEED Certified y LEED Gold)
    - Adquisición de parcelas de tierra estratégicas en la ZMCM y Monterrey, con planificación y permisos en curso.
- Reembolso total de la línea de crédito revolvente con ~US$240m disponibles, tras la disposición preventiva de US$180.0 millones en marzo de 2020
- Mejoras en la sostenibilidad con:
    - Tres calificaciones GRESB Green Star, un aumento de la calificación GRESB Two Green Star en el año fiscal 19

- Aumento de las certificaciones de edificios verdes con dos edificios industriales que reciben certificaciones LEED y seis propiedades minoristas de propiedad exclusiva que reciben certificaciones BOMA Best Bronze

- Remodelación de comercios: Finalización del proyecto de remodelación de Coacalco Power Center (MCMA); remodelación de City Shops Valle Dorado (MCMA) en curso

Resumen de 2019

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2019, hemos logrado y completado las siguientes actividades como apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- Incremento del AFFO por certificado del 5.9% año contra año a Ps.2.5758.
- Pago de Distribuciones por un monto de Ps. 1.78 por certificado en 2019, un incremento de 11.3% respecto del año previo.
- Margen de NOI Récord de 87.8%, un incremento de 25bps año contra año
- Margen AFFO récord de 51.1%, un incremento de 58bps año contra año
- Incremento en el rendimiento operativo de la misma sucursal de 5.1%
- Utilización de EU$45.2 millones de capital, compuestos por EU$22.0 millones asignados a desarrollo de propiedades, expansiones y remodelaciones; EU$18.0 millones a pago de deudas; y EU$5.2 millones de certificados readquiridos para su cancelación, con una recompra total de 5.63% de certificados en circulación.
- Fortalecimiento de sus balances al reducir gradualmente el LTV Inmobiliario Neto a 36.4% (reducción de 148bps año contra año) y EBITDA/Deuda Neta múltiple de 4.6.

Panorama

A pesar de los factores adversos al corto plazo, nos mantenemos cautelosamente optimistas y creemos que las bases económicas de México se mantienen sólidas y deberían mantener un crecimiento consistente a largo plazo. México tiene acceso a una amplia, competitiva y altamente calificada fuerza laboral y está continuamente impulsando el crecimiento de la cadena de producción. Adicionalmente, México tiene una red extensa de tratados de libre comercio que provee acceso a los mercados más grandes a nivel global, combinado con una ubicación geográfica favorable. Además, la perspectiva del consumo local en México se mantiene a la alza con un crecimiento en la clase media con un acceso al crédito en aumento.

Esto también ha sido un periodo importante para el mercado inmobiliario mexicano, el cual ha gozado de una mayor inversión directa como resultado de la institucionalización de la clase de activos inmobiliarios. Se espera que el mercado inmobiliario mexicano pase por un periodo de institucionalización significativa en términos de tenencia inmobiliaria, creando oportunidades constantes de inversiones de alta calidad.

Adicionalmente, los niveles bajos de desarrollo especulativo a través de todo el país y en particular en muchos de nuestros mercados claves pueden mejorar el nivel de ocupación de nuestro portafolio e incrementar las tasas de renta con referencia a la fuerte y constante demanda para espacios industriales. Además, esperamos que nuestra actividad de adquisiciones sea acrecentadora y mejore nuestro desempeño financiero en general. Esperamos que el entorno macroeconómico en México, junto con una mejora en la competitividad del país en comparación con otros países, tales como China e India, contribuya a nuestro crecimiento y desempeño futuro.

Los fundamentos para bienes inmobiliarios industriales mexicanos se mantienen fuertes como resultado de la creciente competitividad de México en el sector manufacturero y la creciente demanda de industrias emergentes como de logística, instrumentos médicos y la aeroespacial. Basado en estos factores, y el continuo desempeño favorable de los grandes mercados industriales mexicanos durante el último año, esperamos una demanda positiva continua de bienes raíces industriales ya que las empresas amplíen sus operaciones para satisfacer la demanda creciente de los consumidores.

En cuanto a las oportunidades de adquisición en curso, continuaremos buscando adquisiciones de activos bien ubicados a precios acrecentadores donde podamos aplicar nuestra experiencia en administración y arrendamiento para generar rendimientos atractivos. En el futuro, tenemos la intención de procurar tanto la adquisición de los activos, así como oportunidades selectivas de desarrollo que podrían incluir ampliaciones de edificios en los mercados en los cuales percibimos que la demanda y las rentas de mercado ofrecerán rendimientos financieros atractivos.

Anticipamos tener suficiente liquidez para financiar nuestros gastos de operación, incluyendo los gastos necesarios para mantener nuestras propiedades y Distribuciones, aunque podemos optar por financiar inversiones, incluyendo adquisiciones y desarrollos con la emisión de nuevos CBFIs, con efectivo, rendimientos por venta de activos, renta de inmuebles y a través de financiamiento adicional de deuda.

Presentación Financiera

Este Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados conforme a los requisitos de la Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"). Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 3 de los estados financieros auditados del fondo, las cuales son conforme a las NIIF y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Donde es aplicable, este Reporte Anual incluye información financiera histórica comparativa de nuestro fondo con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2020.

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio y desempeño financiero, el valor de nuestros CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están estrechamente relacionados con las condiciones en México así como las condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en las cuales se encuentran nuestras propiedades o los mercados claves de nuestros arrendatarios, podría afectar nuestra capacidad para renovar contratos de arrendamiento existentes, arrendar espacios disponibles, mantener o incrementar rentas, y cobrar rentas puntualmente. Asimismo, si los socios comerciales más importantes para México, tal como Estados Unidos, implementan tarifas o barreras comerciales, tales como cuotas de importación, esto podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios industriales, que así mismo, afectaría negativamente a nuestro negocio. La volatilidad en los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación y tipos de cambio, lo cual podría afectar nuestra habilidad de adquirir propiedades adicionales o el precio al que podamos vender propiedades. Sin embargo, creemos que la calidad de nuestras propiedades y base de arrendatarios, la diversificación de nuestro portafolio en términos de sector inmobiliario, geografía, tamaño de propiedad, arrendatarios y sus respectivas industrias, al igual que nuestro flujo de efectivo estable principalmente denominado en Dólares podrían mitigar algunos de los efectos de condiciones macroeconómicas adversas.

Ingresos por Rentas

Nuestra fuente primaria de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros arrendatarios. La cantidad de ingresos por renta generados por nuestras propiedades puede variar por diversos factores, incluyendo:

tasas de ocupación, incluyendo nuestra capacidad de renovar los arrendamientos con los arrendatarios existentes y de arrendar los espacios vacíos a nuevos arrendatarios;

los precios de renta, incluyendo nuestra capacidad de mantener o incrementar los precios de las rentas para los arrendamientos existentes, renovación- de contratos de arrendamientos y contratos de arrendamientos para nuevos arrendatarios;

ABA, que puede variar como resultado de la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades y la disposición o expansión de propiedades existentes; y

cobro de renta, que principalmente está relacionado con la situación financiera de nuestros arrendatarios y su capacidad de pagar la renta a tiempo.

Al 31 de diciembre de 2021, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro portafolio industrial era de 96.0% comparado con 94.3% al final de 2020, y nuestra renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de EU$5.18 comparada con EU$5.05 al final de 2020. Al 31 de diciembre de 2021, la tasa de ocupación de nuestro portafolio comercial era de 90.1% comparado con 91.4% al final de 2020, y nuestra renta promedia mensual por metro cuadrado era de $159.25 Pesos comparado con $154.86 Pesos al final de 2020. Las tasas de ocupación y rentas están principalmente influenciadas por la oferta y demanda del mercado de propiedades industriales en las zonas donde se ubican nuestras propiedades. En mercados con tasas de ocupación altas y tasas de absorción netas positivas, las tasas de renta tenderán a incrementar por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurre en mercados con tasas de ocupación bajas y tasas de absorción netas negativas. La mayoría de los

contratos de arrendamiento en nuestro portafolio actual contienen incrementos contractuales de renta que se basan ya sea en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda aplicable a la renta.

Para la comparación del año anterior, al 31 de diciembre de 2020, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro portafolio industrial era de 95.3% contra 95.9% al final de 2019, y nuestra renta industrial mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de EU$5.05 comparado con EU$4.93 al final de 2019. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa de ocupación de nuestro portafolio comercial era de 91.4% contra 93.8% al final de 2019, y nuestra renta mensual promedio comercial por metro cuadrado arrendado era de Ps. $154.86 comparado con Ps. $163.10 al final de 2019. Las tasas de ocupación y renta están influenciadas principalmente por la oferta y la demanda en el mercado de espacios industriales arrendados en las zonas donde se encuentran nuestras propiedades. En los mercados con altas tasas de ocupación y tasas de absorción neta positivas, las tasas de renta tenderán a aumentar al mismo ritmo o por encima de la inflación, mientras que en los mercados con bajas tasas de ocupación y tasas de absorción neta negativas ocurre lo contrario. La mayoría de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio actual contienen aumentos contractuales en la renta, que se basan en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda de alquiler aplicable. Ciertos contratos de arrendamiento suscritos por nosotros contienen concesiones a inquilinos. Toda concesión de renta de estos se registra con un ajuste lineal durante el plazo del arrendamiento.

Vencimientos Programados de Arrendamientos

Nuestra capacidad para volver a arrendar espacios sujetos a vencimiento podría impactar nuestros resultados de operaciones y es principalmente afectada por condiciones del mercado, competencia y la calidad de nuestras propiedades en el momento que expiren los contratos de arrendamiento. Nuestros arrendamientos industriales que están programados a vencer durante el 2022 representan el 12.2% y 11.6% de nuestra área total arrendada y Renta Base Anualizada respectivamente. En 2021, las tasas de renovación de los arrendamientos industriales fueron de 82.8%, con base en ABA. Nuestros arrendamientos comerciales que están programados para vencer durante 2022 representan el 11.6% y 13.6% de nuestra área total arrendada comercial y Renta Base Anualizada, respectivamente.

Gastos de Operación

Nuestros gastos de operación incluyen principalmente los siguientes gastos relacionados con propiedades: mantenimiento, servicios públicos, así como honorarios de administración de las propiedades.

Al 31 de diciembre de 2021, 98.3% (FY20: 98.2%, FY19: 92.6%) de nuestros contratos de arrendamiento establecen acuerdos de arrendamiento triple-neto, mediante los cuales el arrendatario es responsable de tener seguro de propietario y de edificio, de pagar o rembolsarnos el predial y de pagar los gastos asociados a los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Nuestro desempeño general se ve impactado en la medida en que somos capaces de trasladar gastos de renta a nuestros arrendatarios. También hemos incurrido y continuaremos incurriendo en los siguientes gastos relacionados con la administración y costos generales y administrativos: los honorarios de nuestros administradores y honorarios relacionados con los auditores y contadores, cumplimiento y asesores fiscales, gastos del fiduciario y representante común, valuadores independientes y otros gastos corporativos.

Tipo de Cambio

Debido a que nuestros arrendamientos se encuentran denominados principalmente en Dólares, el ingreso por arrendamientos expresado en Pesos está sujeto a fluctuaciones en el valor del Dólar con respecto al Peso.

Políticas Contables Significativas para nuestro Fideicomiso

Refiérase a la Nota 3 de los Estados Financieros Auditados.

Información financiera comparativa

Nuestros resultados operativos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 pudieran no ser comparables en virtud de (i) la apreciación promedio anualizada del Peso frente al Dólar entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021; y (ii) el impacto del programa de alivio COVID-19 sobre los rendimientos y los gastos.

De igual forma, nuestros resultados operativos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 pudieran no ser comparables en virtud de (i) la depreciación promedio anualizada del Peso con el Dólar entre el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020; y (ii) las propiedades que se vendieron en el 2019.

Utilidades para el ejercicio

Las utilidades para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021 eran de Ps. 7,796.4 millones (ejercicio 2020: 1,587.3 millones; ejercicio 2019: 536.3 millones). La variante correspondiente a años anteriores en diferentes componentes se describe a continuación.

Ingresos

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron de Ps. 3,847.6 millones (ejercicio 2020: Ps. 1,028.1). Los ingresos por rentas sumaron Ps. 3,531.6 millones (ejercicio 2020: Ps. 3,782.5) y representaron aproximadamente 91.8% (ejercicio 2020: 93.9%) de los ingresos relacionados con propiedades para el año. Otros componentes importantes de ingresos incluyen lo siguiente:

- Gastos refacturados al arrendatario – los gastos refacturados al arrendatario para el ejercicio fueron de Ps. 236.3 millones (ejercicio 2020: 214.5 millones) lo cual representó aproximadamente 96.9% (ejercicio 2020: 91.8%) del mantenimiento total de propiedades, impuestos prediales, gastos de seguridad y gastos relacionados con el seguro de propiedades.
- Ingreso de estacionamiento – ingreso de estacionamiento de Ps. 31.8 millones (ejercicio 2020: Ps. 31.1 millones) se relaciona principalmente con los estacionamientos de los portafolios comerciales.

El descenso general en los ingresos obtenidos se debe a la apreciación del peso frente al dólar, parcialmente compensada por el aumento de los ingresos del sector industrial en dólares (impulsado por el aumento de la ocupación y las tasas de alquiler), el descenso de los gastos por intereses, la disminución de los descuentos por alquileres en el sector minorista y la significativa disminución de la provisión para gastos de dudoso cobro.

Para la comparación del año anterior, los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron de Ps. 4,028.1 millones (ejercicio 2019: Ps. 3,657.6 millones). Los ingresos por renta arrojaron un total de Ps. 3,782.5 millones (ejercicio 2019: Ps. 3,396.7 millones) y representaron aproximadamente 93.9% (ejercicio 2019: 96.8%) de los ingresos totales relacionados con propiedades para el año. Otros componentes importantes de ingresos incluyen lo siguiente:

- Gastos refacturados al arrendatario – los gastos refacturados al arrendatario para el ejercicio fueron de Ps. 214.5 millones (ejercicio 2019: Ps. 204.2 millones), lo cual representó aproximadamente 91.8% (ejercicio 2019: 96.8%) del mantenimiento total de propiedades, impuestos prediales, gastos de seguridad y gastos relacionados con el seguro de propiedades.
- Ingreso de estacionamiento – ingreso de estacionamiento de Ps. 31.1 millones para el ejercicio 2020 (ejercicio 2019: Ps. 56.7 millones) se relaciona principalmente con los estacionamientos de los portafolios comerciales.

El incremento general en los ingresos obtenidos se debe principalmente a la depreciación del peso frente al dólar, parcialmente compensada por el descuento a los inquilinos en el marco del programa de desgravación COVID, la menor ocupación media y los menores ingresos por venta de inquilinos y por aparcamiento.

Gastos directos de operación

Los gastos de operación relacionados con propiedades para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron de Ps. 610.1 millones (ejercicio 2020: Ps. 619.5 millones). Estos gastos de propiedades incluyen principalmente los siguientes:

- Honorarios de administración de propiedades – gastos incurridos de Ps. 72.8 millones (ejercicio 2020: Ps. 74.8 millones) con respecto a (i) gastos relacionados a los salarios y demás gastos generales incurridos por nuestra plataforma interna de administración de propiedades y (ii) los administradores de propiedades externos.

- Impuestos prediales – gastos de Ps. 75.7 millones (ejercicio 2020: Ps. 71.9 millones) por concepto de impuestos prediales anuales.
- Reparaciones y mantenimiento (incluyendo mantenimiento de áreas comunes) – Ps. 160.3 millones para el año (ejercicio 2020: Ps. 154.9 millones).
- Servicios de seguridad y seguro de propiedades – gastos de seguro y seguridad de Ps. 49.6 millones (ejercicio 2020: Ps. 46.9 millones).
- Honorarios legales y de asesoría – honorarios con relación a propiedades de Ps. 10.2 millones (ejercicio 2020: Ps. 9.8 millones).
- Pérdidas de cuentas por cobrar de créditos comerciales - pérdidas del año de Ps. 28.2 millones (ejercicio 2020: Ps. 77.5 millones)
- Otros gastos de propiedades – otros gastos para el ejercicio incluyendo servicios públicos, cargos de amortización y honorarios de operadores de estacionamiento de Ps.213.4 millones (ejercicio 2020: Ps. 261.2 millones).

El descenso interanual de los gastos de explotación se debe principalmente a la reducción de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar debido a la mejora de los cobros y a la reducción de los gastos de administración de los inmuebles, que se compensa con el aumento de las amortizaciones de los gastos de mejora de los inquilinos y de arrendamiento y el aumento de los gastos de mantenimiento.

Para la comparación del año anterior, los gastos operativos relacionados con la propiedad para el año terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron de Ps. 619.5 millones (ejercicio 2019: 532.0 millones de pesos). Estos gastos inmobiliarios incluyen principalmente lo siguiente:

- Honorarios de administración de propiedades – gastos incurridos de Ps. 74.8 millones (ejercicio 2019: Ps. 77.6 millones) con respecto a (i) gastos relacionados a los salarios y demás gastos generales incurridos por nuestra plataforma interna de administración de propiedades y (ii) los administradores de propiedades externos.
- Impuestos prediales – gastos de Ps. 71.9 millones (ejercicio 2019: Ps. 64.0 millones) por concepto de impuestos prediales anuales.
- Reparaciones y mantenimiento (incluyendo mantenimiento de áreas comunes) – Ps. 154.9 millones para el año (ejercicio 2019: Ps. 137.0 millones).
- Servicios de seguridad y seguro de propiedades – gastos de seguro y seguridad de Ps. 46.9 millones (ejercicio 2019: Ps. 46.5 millones).
- Honorarios legales y de asesoría – honorarios con relación a propiedades de Ps. 9.8 millones (ejercicio 2019: Ps. 8.3 millones).
- Otros gastos de propiedades – otros gastos para el ejercicio incluyendo servicios públicos, cargos de amortización y honorarios de operadores de estacionamiento de Ps. 261.2 millones (ejercicio 2019: Ps. 198.7 millones).

El incremento interanual de los gastos de operación se debe principalmente a una mayor pérdida de valor de las cuentas por cobrar comerciales debido al impacto de la pandemia de COVID-19 en la recaudación de ingresos, al aumento de las amortizaciones de los gastos de mejora de los inquilinos y de los gastos de arrendamiento y al aumento de los costes de mantenimiento, parcialmente compensados por la disminución de los gastos de administración de los inmuebles y gastos de comercialización mayores, principalmente respecto de nuestro portafolio de venta.

Honorarios y gastos profesionales relacionados con el Fondo

Estos constituyen honorarios y gastos por pagar a terceros que no se relacionan directamente con las propiedades e incluyen lo siguiente:

- Comisión por administración – honorarios de Ps. 195.8 millones (ejercicio 2020: Ps. 186.8 millones; ejercicio 2019: Ps. 164.9) representan los honorarios de administración base por pagar a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., el administrador de nuestro Fideicomiso, relacionados con el ejercicio. La variación entre años se debe principalmente al precio promedio del CBFI y el número de CBFIs en circulación durante el periodo de cálculo respectivo de cada año.
- Gastos relacionados con la operación – gastos por operación de Ps. 5.1 millones (ejercicio 2020: Ps. 7.3 millones; ejercicio 2019: Ps. 25.2) se incurren en relación con la actividad relacionada con el negocio

durante el ejercicio. Estos gastos no son capitalizados sobre el capital o sobre la deuda y por lo tanto se requiere que sean percibidos como gastos conforme a las NIIF. El movimiento entre años no puede compararse, ya que estos gastos se relacionan con diferentes transacciones en los años respectivos.

- Otros gastos relacionados con el fondo – honorarios y gastos profesionales, legales y de otro tipo para el ejercicio ascendieron a Ps. 70.7 millones (ejercicio 2020: Ps. 67.6 millones; ejercicio 2019: Ps. 53.2). En general, el incremento interanual de los gastos relacionados con los fondos está impulsado principalmente por gastos relacionados con los proyectos de sustentabilidad, nuevas pólizas de seguros (delitos financieros y ciberseguridad), movimientos, las variaciones de los tipos de cambio y los incrementos de la inflación en algunos gastos recurrentes.

Gastos financieros

Gastos financieros ascendieron a Ps. 909.7 millones (ejercicio 2020: Ps. 1,002.2 millones; ejercicio 2019: Ps. 921.1), y principalmente se relaciona con el gasto de intereses incurrido con respecto a nuestros instrumentos de deuda. La variación entre los años se debe principalmente al movimiento de los tipos de cambio y el saldo variable de la deuda durante los años respectivos. Otros gastos financieros incluyen la amortización de gastos de disposición inicial que han sido reconocidos conforme al método de tasa de interés efectivo según las NIIF.

Ingreso por Intereses

Los ingresos por intereses de Ps. 12.3 millones (ejercicio 20: 21.2 millones de pesos) se relacionan con los intereses ganados por los fondos invertidos en bonos del gobierno mexicano y fueron menores en el año actual debido principalmente a las menores tasas de interés en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Para la comparación del año anterior, los ingresos financieros de Ps. 21.2 millones (ejercicio 19: 26.5 millones de pesos) se relacionan con los intereses ganados por los fondos invertidos en bonos del gobierno mexicano y fueron mayores en el año actual debido principalmente a mayores saldos promedio de efectivo, parcialmente compensados por menores tasas de interés en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Ganancias y pérdidas de divisas no realizadas

El Fideicomiso registró movimientos en moneda extranjera sobre saldos monetarios y movimientos no realizados en propiedades de inversión que surgen principalmente de las fluctuaciones del tipo de cambio entre el Peso Mexicano y el Dólar de los EE.UU. de EU $19.95 al 31 de diciembre de 2020 a Ps. 20.58 por Dólar al 31 de diciembre de 2021 y están compuestos por los siguientes elementos:

- Ganancias/(Pérdidas) de moneda extranjera en relación con partidas monetarias – Pérdidas de Ps. 510.8 millones (ejercicio 2020: Ps. 843.9 millones, pérdidas); en relación principalmente a las ganancias por los cambios de divisas no realizados en relación con la deuda denominada en Dólares.
- Ganancias/(Pérdidas) cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera – Ganancia de Ps. 1.2 mil millones (ejercicio 2020: Ps. 1.9 mil millones, ganancias) para el ejercicio social en curso se relacionan con el movimiento con moneda extranjera durante el ejercicio del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021.

Para la comparación de los años anteriores, el Fideicomiso registró movimientos en moneda extranjera sobre saldos monetarios y movimientos no realizados en propiedades de inversión que surgen principalmente de las fluctuaciones del tipo de cambio entre el Peso Mexicano y el Dólar de los EE.UU. de $18.85 por Dólares de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2019 a $19.95 por Dólares de los EE.UU al 31 de diciembre de 2020 y están compuestos por los siguientes elementos:

Ganancias/ pérdidas de moneda extranjera en relación con partidas monetarias – Ganancia de Ps. 843.9 millones (ejercicio 2019: Ps. 630.6 millones, ganancias); en relación principalmente a las ganancias por los cambios de divisas no realizados en relación con la deuda denominada en Dólares.

Ganancias / pérdidas cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera – Ganancia de Ps. 1.9 mil millones (ejercicio 2019: Ps. 1.5 millones, pérdida) para el ejercicio social en curso se relacionan con el movimiento con moneda extranjera durante el ejercicio del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020.

Ganancia de valuación razonable no realizada sobre propiedad de inversión

Con base en las valuaciones externas independientes, una ganancia de Ps. 4.8 miles de millones (ejercicio 2020 – pérdida de Ps. 1.2 mil millones; ejercicio 2019 – pérdida de Ps. 605.1 millones) ha sido registrado para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Ganancias por enajenación de inversiones inmobiliarias

Ninguna propiedad fue enajenada durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020. No hubo ganancia/(pérdida) respecto de las dos propiedades vendidas durante el 2019 ya que dichas propiedades ya se encontraban bajo un contrato de promesa de compraventa desde 2018 y fueron vendidas a su valor contable.

Deterioro de crédito mercantil

Ninguna propiedad fue enajenada durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020. No hubo monto asociados a los dos inmuebles enajenados durante el 2019, por lo cual no hubo deterioro de crédito mercantil en relación con las propiedades dispuestas durante el 2019.

Valuación de mercado sobre ganancia no realizada de instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés

Desde que FIBRA Macquarie no califica para la contabilización de coberturas bajo las NIIF, y por lo tanto la ganancia de Ps. 113.6 millones (ejercicio 2020: pérdida de Ps. 172.9 millones; ejercicio 2019: pérdida de Ps. 162.2 millones) ha sido registrada en los Estados Consolidados de Resultados Integrales del año en curso.

Impuesto sobre la Renta

Nuestro Administrador de Propiedad Interno está sujeto al impuesto sobre la renta y actualmente tiene a su cargo una pérdida de impuesto sobre la renta total diferido de Ps. 4.8 millones (ejercicio social 2020: gasto de Ps. 06 millones; ejercicio 2019: gasto de Ps. 5.6 millones) que han sido reconocidos en los estados financieros consolidados para este ejercicio. El impuesto sobre la renta diferido es calculado en una base de impuesto sobre la renta aplicable por el periodo en el que se espera la reversión de las correspondientes diferencias.

d) Estimaciones Contables Fundamentales, Fundamentos y Reservas

Preparamos nuestros estados financieros de conformidad con las NIIFs mismas que fueron emitidas por la IASB. La elaboración de los estados financieros conforme a las NIIFs requiere que la administración haga estimaciones sobre cuestiones inciertas que afectan nuestros ingresos, gastos, activos, pasivos y otras cantidades relacionadas. La administración hace juicios y estimaciones rutinariamente acerca del efecto de eventos que son intrínsecamente inciertos. En la medida que el número de variables y asunciones que afectan el resultado de las incertidumbres incrementen, dichos juicios se vuelven más subjetivos y complejos.

Estimaciones

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión: Se realizan juicios críticos con respecto a los valores razonables de las propiedades de inversión. Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias son revisados regularmente por la dirección con referencia a las valoraciones independientes de las propiedades y a las condiciones de mercado existentes en la fecha de cierre del ejercicio, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y están cualificados en la valuación profesional de edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas.

Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: Las aportaciones a estos modelos se toman de mercados observables cuando es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un cierto grado de juicio para establecer los valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones de insumos como el riesgo de crédito y la volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

Clasificación de los acuerdos conjuntos en empresas conjuntas: Se realizan juicios críticos con respecto a los valores razonables de las propiedades de inversión incluidas en la asociación en participación con Grupo Frisa.

Supuestos y estimación de las incertidumbres

Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las inversiones inmobiliarias a valor razonable incluyen la recepción de rentas contractuales, rentas de mercado futuras esperadas, tasas de renovación, gastos de capital, tasas de descuento que reflejan las incertidumbres actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de inversiones inmobiliarias. Si se produjera algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias podría cambiar de forma significativa.

Clientes y otras cuentas a cobrar: Estos se miden con base en un modelo de 'Pérdida Esperada de Crédito' ('Expected Credit Loss' ("ECL"). Esto requiere un juicio considerable sobre la forma en que los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinará sobre la base de una ponderación de probabilidades. Cualquier cambio en las estimaciones de la administración puede dar lugar a la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.

Impuesto sobre la renta e impuesto sobre la renta diferido: El reconocimiento y la valoración de los activos o pasivos por impuestos diferidos depende de la estimación de la administración de las ganancias fiscales futuras y de las tasas de impuesto sobre la renta que se espera que estén en vigor en el período en que se realice el activo, o en que se liquide el pasivo. Cualquier cambio en las estimaciones de la administración puede resultar en cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se reportan en el balance general.

El crédito mercantil se somete a pruebas de deterioro al menos una vez al año, y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros puede haberse deteriorado sobre la base de supuestos clave subyacentes a la prima de la cartera.

La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados reales en el futuro pueden diferir de los reportados y por lo tanto es posible, con base en el conocimiento existente, que los resultados dentro del próximo año fiscal que sean diferentes de nuestras suposiciones y estimaciones puedan resultar en un ajuste a los valores en libros de los activos y pasivos previamente reportados.

Hemos identificado las siguientes políticas contables como las más importantes para representar nuestra condición financiera actual y nuestros resultados operativos.

Conversión de divisas extranjeras

Divisa funcional y de presentación

Las partidas incluidas en nuestros estados financieros consolidados de operaciones extranjeras se valoran utilizando la divisa del entorno económico principal en el que opera el negocio extranjero (la divisa funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en Pesos mexicanos (la divisa de presentación), que es también la divisa funcional de FIBRA Macquarie y sus entidades controladas. La administración ha llevado a cabo una revisión detallada de los factores clave que determinan la moneda funcional de acuerdo con la NIC 21, basándose en una serie de factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su patrimonio y distribución y la ubicación de las inversiones del Fideicomiso.

Transacciones y Balances

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas resultantes de la liquidación de estas transacciones y la conversión de los tipos de cambio al final del año de los activos y pasivos denominados en divisa extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios medidos a valor razonable en una divisa extranjera se convierten a la divisa funcional utilizando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos a valor razonable se registran como parte de la ganancia/pérdida del valor razonable en el estado de resultados. Las partidas no monetarias que se miden con base en el costo histórico se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción.

Los resultados y la situación financiera de todas las operaciones registradas en una divisa distinta del Peso se convierten a Pesos de la siguiente manera:

- los activos y pasivos presentados se convierten al tipo de cambio de la fecha de dicho estado de resultados;
- ingresos y gastos presentados se convierten al tipo de cambio en las fechas de las transacciones;
- todas las diferencias resultantes por cambio de divisas se reconocen como un elemento en el estado de resultados.

Cálculo del Valor Razonable

El Fideicomiso calcula los instrumentos financieros, tales como derivados y activos financieros no derivados y propiedades de inversión, a su valor razonable en cada fecha de reporte. La valoración del valor razonable se basa en la presunción de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar en el mercado principal del activo o pasivo o, en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

Todos los activos y pasivos cuyo valor razonable se mide o revela en los estados financieros consolidados se clasifican en el nivel tres de la jerarquía sobre la base de los datos utilizados en el proceso de valoración. El nivel en la jerarquía de valor razonable bajo el cual cae la medición del valor razonable se determina con base en el nivel más bajo de entrada que es significativo para la medición del valor razonable. Los niveles de la jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 – El valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben ser utilizados para medir el valor razonable siempre que sea posible.

Nivel 2 – El valor razonable se basa en insumos, distintos de los insumos de Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, de manera sustancial durante todo el plazo del activo o pasivo, mediante la corroboración de datos de mercado observables.

Nivel 3 – El valor razonable se basa en datos no observables significativos para el activo o pasivo. Estos datos reflejan las propias hipótesis de la entidad sobre la forma en que los participantes en el mercado fijarán el precio del activo o del pasivo.

Deterioro del valor de Activos No-Financieros

Los activos se revisan por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable pudiera no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad en la que el valor en libros del activo supera su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos de venta y su valor en uso.

Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden inversiones en terrenos y edificios (incluyendo la planta y equipamiento integral) que se mantienen para generar ingresos por rentas o por plusvalías o por ambas, pero no para la venta en el curso ordinario del negocio. Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su costo y posteriormente al valor razonable y cualquier cambio se reconoce en el estado de resultados. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la inversión inmobiliaria, salvo en una combinación de negocios.

En cada fecha de reporteo se evalúan los valores razonables de las inversiones inmobiliarias con referencia a la evaluación del Administrador o a los informes de valuación independientes cuando están disponibles.

Las enajenaciones de inmuebles de inversión se clasifican y valoran en primer lugar como “Propiedades de inversión mantenidas para la venta” de acuerdo con la NIIF 5; una vez que los inmuebles han sido vendidos, la ganancia o pérdida de la transacción se reconoce en el estado de resultados.

Impuesto Sobre la Renta y otros Impuestos

Al 31 de diciembre de 2021, somos un Fideicomiso que califica bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAs para efectos de la LISR. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, tenemos la obligación de distribuir una cantidad equivalente a por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal de manera anual a los tenedores de nuestros CBFIs. Si el Resultado Fiscal durante cualquier ejercicio es mayor al

monto distribuido a los tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, tenemos la obligación de pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% sobre dicho excedente. Sin embargo, si nuestro Resultado Fiscal excede de dichas Distribuciones realizadas a los Tenedores de los CBFIs por más del 5%, el Fideicomiso podría perder su estatus de FIBRA. Siempre es nuestra intención cumplir con los requerimientos fiscales aplicables para mantener nuestro estatus como FIBRA.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestros Fideicomisos de Inversión califican como transparentes para efectos fiscales. Sin embargo, nuestro Administrador de Propiedades Interno está sujeto al impuesto sobre la renta y los efectos fiscales relacionados con ello han sido reconocidos en nuestros estados financieros consolidados para el presente ejercicio.

El impuesto sobre la renta diferido se proporciona utilizando el método del pasivo para todas las diferencias temporales en la fecha de presentación entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a efectos de información financiera. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que sea probable que se disponga de ganancias fiscales contra las cuales se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles, los créditos fiscales o las pérdidas fiscales. El importe del impuesto diferido proporcionado se basa en la forma esperada de realización o liquidación del importe en libros de los activos y pasivos. Al determinar la forma esperada de realización de una inversión inmobiliaria valorada al valor razonable, existe la presunción de que su importe en libros se recuperará a través de la venta. Los activos y pasivos por impuestos sobre la renta diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera que se apliquen al año en que se realice el activo o se liquide el pasivo, con base en las tasas impositivas (y leyes fiscales) que hayan sido promulgadas o que se hayan promulgado en forma sustancial en la fecha de reporte.

FIBRA Macquarie es una entidad registrada para el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa sobre la base del flujo de efectivo en el desempeño de actividades específicas llevadas a cabo en México.

Principios de Consolidación

Los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie. El Fideicomiso incorpora los activos y pasivos de las entidades controladas. Los efectos de las transacciones y los saldos intragrupo, y cualquier resultado no realizado y gastos derivados de operaciones intragrupo, se eliminan en la elaboración de los estados financieros consolidados.

1. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por nuestro Fideicomiso. Nuestro Fideicomiso controla una entidad cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo. El Fideicomiso consolida los resultados financieros de sus tres subsidiarias – MMREIT Property Administration Services, A.C. ("MPAS"), MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") y MMREIT Property Administration Holding, A.C. ("MPAH").

2. Combinaciones de negocios

Se aplica la NIIF 3 cuando se adquiere un negocio. Las combinaciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición. El costo se determina sumando los valores razonables (en la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, los instrumentos de capital emitidos o pasivos incurridos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables y los pasivos adquiridos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran a su valor razonable en la fecha de adquisición. El Grupo puede elegir, para cada operación, medir los intereses minoritarios relacionados con acciones ordinarias ya sea a valor razonable o en la parte proporcional de los intereses minoritarios de los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El exceso de la contraprestación por la participación del Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio (goodwill). Si la contraprestación es inferior a la participación del Grupo del valor razonable de los activos netos identificables del negocio adquirido, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados, pero sólo después de una reevaluación de la identificación y medición de los activos netos adquiridos. Cualquier contraprestación contingente por pagar se mide por su valor razonable

a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de estos pasivos contingente se reconocen en el estado de resultados.

Los costos de la operación distintos de los asociados con la emisión de deuda o capital en relación con una combinación de negocios se reconocen como gasto en el momento en que se incurren.

Cuando se difiere la liquidación de una parte de la contraprestación en efectivo, las cantidades a pagar en el futuro se descuentan de su valor presente. La tasa de descuento que se utiliza es la tasa de interés incremental del endeudamiento de la entidad, siendo la tasa a la que un financiamiento similar podría obtenerse de un acreedor independiente bajo términos y condiciones comparables.

Distinguir entre, si se adquieren o no los activos o un negocio implica un juicio de valor. El Grupo utiliza los siguientes factores para identificar una combinación de negocios son:

- la estrategia de adquisición de nuestro Fideicomiso cuando comienza sus operaciones;
- la naturaleza de la industria y modelo de negocio de nuestro Fideicomiso, lo cual afecta la naturaleza de una adquisición o una enajenación;
- esto también afecta si la adquisición incluye la mayoría de las adquisiciones críticas (por ejemplo, activos tangibles o intangibles y propiedad intelectual) y la mayoría de los procesos críticos (por ejemplo, procesos estratégicos, mano de obra calificada y experimentada);
- la facilidad de sustitución de los procesos críticos que no hayan sido adquiridos ya sea por la integración a los procesos existentes de nuestro Fideicomiso o subcontratándolos a terceros; y
- la presencia de fondos de comercio;

3. Acuerdo conjunto

Las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista y de la estructura legal del acuerdo conjunto. Las participaciones en negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación. Se reconocen inicialmente al costo, que incluye los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de FIBRA Macquarie en la utilidad o pérdida y en otros resultados integrales de las empresas participadas contabilizadas por el método de la participación, hasta la fecha en que cese la influencia significativa o el control conjunto.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen como ganancia en los estados de resultados en línea con los términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en línea recta sobre la vigencia de cada arrendamiento.

Las cantidades pagadas por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento también se incluyen en los ingresos por arrendamiento y se reconocen en el periodo en el cual el Fideicomiso tiene el derecho a recibir este ingreso. Recuperables relacionados a los gastos que son refacturados a los inquilinos se reconocen en el mismo período que los gastos correspondientes.

Pueden ofrecerse incentivos a los arrendatarios para que celebren arrendamientos operativos no cancelables. Dichos incentivos pudieran presentarse en diversas formas, incluyendo periodos libres del pago de renta, pagos en efectivo por adelantado, o una contribución a ciertos costos del arrendatario tales como una salida. Los incentivos se capitalizan en los estados de resultados y se amortizan durante el plazo del arrendamiento como un ajuste del ingreso por arrendamiento.

Instrumentos Financieros

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado está designado como un instrumento de cobertura y, de ser así, de la naturaleza del elemento que se está cubriendo. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

El Fideicomiso ha celebrado swaps de tasas de interés, pero dado que estos instrumentos no califican como instrumentos de cobertura según las NIIF, la utilidad o pérdida resultante que surge de los cambios en el valor razonable de estos derivados se lleva directamente al estado de resultados.

Antes del 1 de enero de 2018, el Fideicomiso clasificaba los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y, préstamos y cuentas por cobrar. A partir del 1 de enero de 2018, el Fideicomiso clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros, de acuerdo con la NIIF 9.

Activos financieros no derivados y pasivos financieros – reconocimiento y desconocimiento

El Fideicomiso reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar y el efectivo y equivalentes de efectivo emitidos en la fecha en que se originan. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por pagar, así como los pasivos que devengan intereses, se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero, o bien no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene el control sobre el activo transferido. Cualquier participación en dichos activos financieros dados de baja que sea creada o retenida por el Fideicomiso se reconoce como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cumplen o se cancelan o expiran. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en el estado de resultados.

Valuación de Activos y pasivos financieros no derivados

Estos activos financieros (a menos que se trate de una cartera de clientes sin un componente financiero significativo) y los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más cualquier coste de transacción directamente atribuible, tras su reconocimiento inicial, se valoran al coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición de los activos financieros que refleja el modelo de negocio en el que se gestionan los activos y sus características de flujo de efectivo. La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación de activos financieros: valorados al coste amortizado, valor razonable a través de otro resultado global ("FVOCI") y valor razonable con cambios en resultados ("FVPL"). La norma elimina las categorías existentes en la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta.

Los activos financieros son clasificados conforme a los siguientes modelos de negocios dependiendo del objetivo de la administración: (i) "mantenidos hasta su vencimiento para recuperar los flujos de efectivo", (ii) "mantenidos hasta su vencimiento y para vender activos financieros" y (iii) "otros o mantenidos para su comercialización".

La clasificación depende de la naturaleza y el objetivo de la tenencia de los activos financieros y se determina en el momento del reconocimiento inicial. El Fideicomiso lleva a cabo una evaluación de cartera – nivel del modelo de negocio en el que se administra un activo financiero para cumplir con los propósitos de gestión de riesgos del Fideicomiso. La información que se considera dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos del Fideicomiso en relación con la cartera y la aplicación práctica de las políticas;
- El desempeño y la evaluación de la cartera del Fideicomiso, incluyendo las cuentas por cobrar;
- Los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocios y la forma en que se gestionan esos riesgos;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño de la cartera; y
- Frecuencia, volumen y calendario de venta de activos financieros en períodos anteriores, junto con las razones de dichas ventas y las expectativas relativas a las actividades de venta futuras.

Los activos financieros del Fideicomiso incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, el efectivo restringido, las cuentas por cobrar, el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos financieros derivados de tasas de interés.

Evaluación respecto a que los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses ("SPPI")

Para clasificar un activo financiero dentro de una de las tres categorías diferentes, el Fideicomiso determina si los flujos de efectivo contractuales del activo son sólo pagos de capital e intereses. El Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento financiero y si el activo financiero contiene algún término contractual que pueda cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla los criterios del SPPI. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera lo siguiente:

- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto o el momento de los flujos de efectivo;
- Condiciones que puedan ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de la tasa de interés variable;
- Características de pago y extensión; y
- Características que limitan el derecho del Fideicomiso a obtener flujos de efectivo de ciertos activos.

Una característica de pago anticipado es consistente con las características de sólo pago de capital e intereses si el monto del pago anticipado representa sustancialmente las cantidades de capital e intereses pendientes de pago, lo que podría incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato. Además, un activo financiero adquirido u originado con una prima o descuento a su monto contractual y en el reconocimiento inicial, el valor razonable de la característica de prepago es insignificante, el activo pasará la prueba de las características contractuales de flujo de efectivo si el monto de prepago representa sustancialmente el monto contractual y los intereses acumulados (pero no pagados); lo que podría incluir una compensación adicional por la terminación anticipada del contrato.

Activos y pasivos financieros no derivados: reconocimiento inicial

En el momento del reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como valorado a: costo amortizado; Valor Razonable a través de Otros Ingresos Comprensivos ("FVOCI"); o Valor Razonable a través de Utilidades y Pérdidas ("FVTPL").

Los activos financieros no derivados no se reclasifican con posterioridad a su reconocimiento inicial, a menos que el Grupo cambie su modelo de negocio para la gestión de activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican en el primer día del primer período de información siguiente al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se valora a su coste amortizado si cumple las dos condiciones siguientes y no está designado como FVTPL:

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- Sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas determinadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente de pago.

Activos y pasivos financieros no derivados: Valuación posterior

Activos financieros no derivados a coste amortizado: estos activos se valúan posteriormente a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. El coste amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por tipo de cambio y el deterioro del valor se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas, también se reconoce en el estado de resultados.

Los demás pasivos financieros se valoran posteriormente al coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los gastos financieros y las ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso no tenía activos financieros valorados a FVOCI.

Arrendamientos

Como arrendador – política aplicable hasta el 31 de diciembre de 2018

Los contratos celebrados por el Fideicomiso y sus inquilinos hasta el 31 de diciembre de 2018 se clasificaron con arreglo a la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación Respecto a si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos operativos – Incentivos y la SIC-27 Evaluación de la Sustancia de las Transacciones que Implican la Forma Jurídica de un Arrendamiento. El Fideicomiso es el arrendador de los

arrendamientos celebrados con terceros respecto de sus propiedades de inversión. De los contratos de arrendamiento celebrados por el Fideicomiso, hay una cierta cantidad que son arrendamientos de plazo fijo que incluyen opciones de renovación que puede ejercer el inquilino respectivo.

Como arrendatario – política aplicable hasta el 31 de diciembre de 2018

Los activos mantenidos en régimen de arrendamiento se clasificaron como arrendamientos operativos (NIC 17) y no se reconocieron en el estado de situación financiera del Fondo. Los pagos efectuados en virtud de los arrendamientos operativos se reconocieron como ganancia o pérdida en línea recta a lo largo de la duración del arrendamiento.

Como arrendador – política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador los contratos clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16 Arrendamientos. El Fideicomiso hace una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad del activo subyacente. El Fideicomiso reconoce los pagos de arrendamiento recibidos en virtud de los arrendamientos operativos como ingresos en línea recta durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos relacionados con la propiedad.

Como arrendatario – política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Los arrendamientos se reconocen inicialmente en el balance como obligaciones por concepto de arrendamiento con los correspondientes activos de derecho de uso. Posteriormente, el activo con derecho de uso se mide al costo y se amortiza con arreglo al método de la línea recta. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor actual de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando el método del tipo de interés efectivo. Posteriormente, la obligación por concepto de arrendamiento se mide al costo amortizado. Los intereses implícitos y los gastos de depreciación se reconocen por separado en el estado de resultados global consolidado.

e) Otra Información Financiera que no se Ajustan a las NIIF

La siguiente es una conciliación de nuestros ingresos netos a nuestro ingreso operativo neto (NOI):

	Ejercicio Terminado 31 de dic de 2021 Ps. 'millones	Ejercicio Terminado 31 de dic de 2020 Ps. 'millones	Ejercicio terminado 31 de dic de 2019 Ps. 'millones
Utilidades netas después de impuestos	7,796.4	1,587.3	536.3
Honorarios por administración	195.8	186.8	164.9
Gastos relacionados con operaciones	5.1	7.3	25.2
Gastos legales, profesionales y otros	70.7	67.6	53.2
Costos Financieros	909.7	1,002.2	921.1
Ganancias por Intereses	(12.3)	(21.2)	(26.5)
Gasto de Impuestos	4.8	(0.6)	5.6
Pérdida/(Utilidad) cambiaria no realizada	510.8	843.9	(630.6)
(Utilidad)/Pérdida no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(4,767.9)	1,157.9	605.1
(Utilidad)/Pérdida neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	(113.6)	172.9	162.2
(Utilidad)/Pérdida cambiaria neta no realizada sobre propiedades de inversión	(1,158.3)	(1,912.5)	1,464.0
Participación en (utilidad)/pérdida de inversiones comparadas con capital	(192.0)	317.0	(155.0)
Otros ingresos	(11.6)	-	-
Participación no controladora	(2.0)	(0.4)	-
Ingresos de propiedades netos	**3,239.6**	**3,408.2**	**3,125.5**
Ingreso Neto de co-inversión de Propiedades	112.0	116.8	137.5
Amortización de mejoras de arrendatarios	76.2	57.8	43.8
Amortizaciones de comisiones por arrendamiento y costos internos	93.1	84.0	72.1
Gastos de Pintura	21.7	25.9	24.4
Ingresos Operativos Netos	**3.542.5**	**3,692.7**	**3,403.5**

La siguiente es una conciliación de nuestros ingresos operativos netos a nuestros fondos de operaciones (FFO):

		terminado 31 de dic de 2020 Ps. 'millones	terminado 31 de dic 2019 Ps. 'millones
Ingresos Operativos Netos	3,542.5	3,692.7	3,403.5
Honorarios por administración	(195.8)	(186.8)	(164.9)
Gastos profesionales, legales y otros	(70.6)	(67.5)	(53.4)
Gastos relacionados con transacciones	(5.0)	(6.9)	-
Otros ingresos	11.6	-	-
EBITDA Ajustado	**3,282.7**	**3,431.5**	**3,185.2**
Gastos por Impuesto sobre la Renta	(4.8)	0.6	(5.6)
Ingresos por intereses	13.1	22.3	30.3
Gastos por intereses	(941.3)	(1,035.3)	(894.2)
Costos de Deuda normalizados	(24.7)	(24.8)	(12.1)
Fondos de Operaciones (FFO)	**2,325.0**	**2,394.3**	**2,303.6**
Inversiones de capital por mantenimiento normalizadas	(233.7)	(186.7)	(149.7)
Mejoras de arrendatarios	(86.0)	(63.3)	(67.1)
Mejoras de arrendatario por encima del estándar	(24.0)	(15.3)	(12.4)
Inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias	(16.0)	(13.4)	(9.8)
Comisiones por arrendamiento	(72.1)	(54.1)	(60.8)
Costos de la plataforma interna por arrendamiento	(28.0)	(32.8)	(26.4)
Costos de ingeniería de la plataforma interna	(15.8)	(15.2)	(11.0)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(35.3)	(37.8)	13.3
Fondos Ajustados de operaciones (AFFO)	**1,814.2**	**1,975.6**	**1,979.7**

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en fondos para pagar gastos de operación y otros gastos asociados con nuestro portafolio, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras del arrendatario y comisiones por arrendamiento, (ii) honorarios de administración y de administración de propiedades externos, (iii) pago de intereses sobre gastos y principal de deudas pendientes, (iv) gastos generales y administrativos (v) pago de impuestos; (vi) desembolsos de capital por el desarrollo y expansión de nuestras propiedades; y (vii) financiamiento de nuestro Programa de Recompra de CBFIs. Adicionalmente, requerimos fondos para Distribuciones que esperan hacerse a los Tenedores de CBFIs. Es nuestra intención cumplir con nuestros requisitos de liquidez a corto plazo principalmente mediante saldos de efectivo y flujo de efectivo de operaciones.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en fondos necesarios para pagar las adquisiciones, gastos de capital no recurrentes y vencimientos de deuda programados. Es nuestra intención satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de flujos de efectivo de operaciones, fondos disponibles mediante nuestras líneas de crédito revolventes, fondos recibidos por la venta de ciertos activos, así como fuentes alternativas de financiamiento, en su caso.

Obligaciones de Deuda Contractuales

La siguiente tabla muestra nuestras obligaciones contractuales al 31 de diciembre de 2021.

Ps. 'millones	Total	< 1 años	1-2 años	2-3 años	3-4 años	4-7 años	7-10 años
Disposiciones conforme a líneas de crédito (para entidades plenamente controladas) (1)	16,466.8	-	5,145.9	3,910.9	-	5,866.3	1,543.8
Disposiciones conforme a líneas de crédito de co-inversión (para co-inversiones) (2)	567.5	-	-	567.5	-	-	-

1. Los montos únicamente reflejan el reembolso de principal a las fechas de vencimiento prorrogadas respectivas y no incluyen los intereses pronosticados, gastos de operación no amortizados y otros honorarios y gastos. Esperamos que estas líneas de crédito estén predominantemente libres de reembolso de principal hasta vencimiento con sujeción a ciertas condiciones. La deuda se denomina en Dólares y el tipo de cambio USD-Peso Mexicano de 20.5835 ha sido utilizado para objetos de conversión.
2. Representa nuestra participación (50%) de la deuda con respecto a las co-inversiones que no está consolidada para objetos de reporte de conformidad con las NIIF. Excluye los intereses pronosticados, gastos de operación no amortizados y otros honorarios y gastos.

Impacto de la Inflación

La mayoría de los arrendamientos relacionados con propiedades de nuestro portafolio contienen incrementos contractuales de renta a tasas fijas o tasas que están ligadas a la inflación, en base a la moneda del arrendamiento. Como resultado, creemos que los aumentos inflacionarios en los gastos serán cuando menos parcialmente contrarrestados por los incrementos contractuales a la renta incluidos en dichos arrendamientos.

Riesgo relacionado a la Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2021, 98.8% de nuestro endeudamiento estaba sujeto a una tasa fija. Además, tanto nosotros como nuestros fideicomisos de inversión podemos celebrar en el futuro contratos de crédito o de otro modo incurrir en endeudamiento con tasas variables de interés. En la medida que nuestros fideicomisos de inversión dispongan de estos créditos, o nosotros o nuestros fideicomisos de inversión de cualquier otra forma incurran un endeudamiento a una tasa de interés variable en el futuro, nosotros y nuestros fideicomisos de inversión estaremos expuestos a riesgo asociados con variaciones de mercado en tasas de interés. Las tasas de interés son altamente sensibles a muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias y consideraciones económicas y políticas domésticas e internacionales, al igual que otros factores fuera de nuestro control. Podemos en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegernos contra fluctuaciones en tasas de interés.

Riesgo de Tipo de Cambio

Aproximadamente EU$800 millones de nuestra deuda esta denominada en Dólares y aproximadamente 79.5% de nuestros arrendamientos, en términos de Renta Base Anualizada, 31 de diciembre de 2021, están denominados en Dólares, aunque el saldo de los arrendamientos y la mayoría de nuestros gastos operativos están denominados en Pesos. Fluctuaciones en el tipo de cambio Pesos/Dólares impactarán nuestros resultados financieros. Una serie de factores fuera de nuestro control influyen en el tipo de cambio Pesos/Dólares.

Política de Tesorería

Nuestra política de tesorería establece los requisitos y lineamientos para gestionar de forma apropiada el riesgo inherente a contrapartes, el riesgo de tipo cambiario y lo lineamientos de inversión en activos monetarios,

Adicionalmente, monitoreamos y supervisamos los niveles de liquidez del Fondo y prevemos los requisitos de flujos de efectivo de tiempo en tiempo.

Información de Endeudamiento Relevante

Nuestra fuente principal de liquidez interna consiste en flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Nuestra fuente principal de liquidez externa consiste en créditos.

La siguiente tabla muestra nuestro endeudamiento al 31 de diciembre de 2021.

Acreedor o Agente	Divisa	Adeudos al 31 de diciembre de 2021	Tasa de interés	Vigencia[1]
Varios Bancos a través de un crédito – Préstamo a plazo	Dólares	EU$180,000,000	Fija – 4.44%[2] al año	1 de abril de 2024
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compra de bonos y garantía - préstamo a plazo	Dólares	EU$10,000,000	Variable – LIBOR a 30 días + 2.50%	1 de abril de 2024
Varias compañías de seguros a través de una adquisición de Títulos y un Contrato de Garantía – préstamo a plazo	Dólares	EU$250,000,000	Fija – 5.55.% al año	30 de junio de 2023
Varias compañías de seguros a través de una adquisición de Títulos y un Contrato de Garantía – préstamo a plazo	Dólares	EU$75,000,000	Fija – 5.44% al año	30 de septiembre de 2026
MetLife – préstamo a plazo	Dólares	EU$210,000,000	Fija – 5.38% al año	1 de octubre de 2027
MetLife- Préstamo a plazo	Dólares	EU$75,000,000	Fija – 5.23% al año	1 de junio de 2034
MetLife Mexico[4]	Pesos	Ps. 567,452,002[5]	Fija – 8.50% al año	1 de enero de 2024

1. Estas vigencias pueden ser prorrogadas bajo ciertas circunstancias sujetas a conformidad con otros convenios.
2. Fijado con un instrumento financiero derivado sobre tasas de interés con fecha de expiración el 1 de abril de 2024. El préstamo a plazo tiene un interés variable calculado a 90 días LIBOR+ un spread de 2.50% p.a.
3. Al 31 de diciembre de 2021, el Crédito Revolvente tenía compromisos no ejecutados disponibles por un monto de EU$170.0 millones (tranche EU) y Ps. 1.3 mil millones (tranche Pesos), siendo un total de EU$231.2 millones.
4. La cantidad presentada representa la parte proporcional de la deuda que FIBRA Macquarie tiene en el negocio en conjunto con Frisa.
5. 27 años de amortización de principal empezando en 2020.
Nota: todas las tasas de interés son libres de retenciones de impuestos.
Nota: Todos los tipos de interés no incluyen las retenciones.

A continuación, se muestra un resumen de nuestros créditos relevantes que a la fecha de presentación del presente reporte siguen vigentes:

Refinanciamiento de EU$500 millones

El 2 de abril de 2019, FIBRA Macquarie, como deudor, celebró una transacción de refinanciamiento por EU$500 millones, que incluyen una línea de crédito no garantizada por EU$425 millones y un acuerdo para los términos de una nueva línea de crédito garantizada de EU$75 millones (juntos, el Refinanciamiento). El Refinanciamiento no afectó el nivel de endeudamiento y mejoró el perfil de la deuda de FIBRAMQ diversificando la base de acreedores y extendiendo significativamente el plazo promedio ponderado remanente de la deuda.

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie anunció la conclusión exitosa de un crédito garantizado de EU$75 millones anunciado anteriormente. Los recursos fueron utilizados para repagar en su totalidad el crédito revolvente dispuesto, resultando en que el total del crédito revolvente, equivalente a EU$245 millones, esté disponible.

El 5 de abril de 2019, FIBRA Macquarie anunció la firma de una línea de crédito no garantizada por EU$425 millones. La disposición de EU$180 millones del crédito no garantizado a cinco años, junto con la disposición de U$75 millones del crédito revolvente no garantizado y EU$3 millones de efectivo disponible fueron utilizados para pagar anticipadamente el crédito existente no garantizado de EU$258 millones cuya fecha de expiración era el 30 de junio de 2020.

Pago Total de un Crédito Garantizado denominado en Pesos celebrado con MetLife al nivel JV de FIBRA Macquarie.

El 31 de enero de 2019, FIBRA Macquarie realizó un pago total de un crédito garantizado en su nivel JV con vencimiento el 1 de abril de 2019, usando efectivo que tenía a la mano. El 50% del reembolso del crédito que le correspondía a FIBRA Macquarie a prorrata totalizó EU$284.1 millones.

Refinanciamiento del Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA.

El 13 de septiembre de 2017, MetLife como acreedor, y CIBanco, como fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/00922 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo), como acreditado, celebraron el Refinanciamiento MetLife.

El Refinanciamiento MetLife contempla una amortización de intereses únicamente, sujeta al cumplimiento de ciertos acuerdos. En cuanto a la garantía, MetLife tiene recurso frente a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas en virtud del vehículo (fideicomiso de garantía), salvo en ciertas circunstancias limitadas en las que el acreedor puede recurrir contra FIBRA Macquarie. El acreditado emitió un pagaré para evidenciar el monto principal del crédito de EU$210,000,000.00, y como promesa incondicional de pago del principal e intereses ordinarios sobre el monto pendiente del crédito.

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporteo y valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda y de rendimiento generado a deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) concurso mercantil o insolvencia, iii) falsas declaraciones, iv) transferencia de títulos de propiedad, v) constitución adicional de deuda y/o gravámenes, vi) cambio de control, o vii) el retraso de los trabajos de reparación ambiental, según lo establecido en el crédito de Refinanciamiento MetLife.

Contrato de Crédito Garantizado con MetLife México S.A. ("MetLife Mexico")

El 6 de diciembre de 2016, FIBRA Macquarie como garante limitado, y como co-inversionistas con Grupo Frisa, como acreditado, celebraron un contrato de crédito garantizado con MetLife México por la cantidad de Ps. $1,155 millones.

El crédito está garantizado con 8 propiedades comerciales aportadas a un fideicomiso de garantía. El crédito fue utilizado para prepagar el crédito con BRE Debt Mexico (el contrato de crédito garantizado con GE Real Estate Mexico y HSBC Mexico) celebrado para la adquisición del portafolio de Kimco Realty Corporation en 2014.

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporteo y valuación, pago de obligaciones y mantenimiento de seguros. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes

adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, otorgar crédito a terceros, y cambiar de control o de administrador sin el consentimiento del acreedor.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) falta de mantenimiento de seguros, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) falsas declaraciones, v) concurso mercantil o insolvencia, vi) embargo o desposesión, o vii) cambio de control.

Contrato de Crédito Garantizado con MetLife México para la Adquisición de una Propiedad Kimco

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporteo y valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) incumplimiento de obligaciones, iii) falsas declaraciones, iv) concurso mercantil o insolvencia, v) expropiación, o vi) cambio de control.

Este crédito fue pagado en su totalidad el 31 de enero de 2019.

Contrato de Crédito 2016

El 27 de junio de 2016, FIBRA Macquarie, como acreditada, celebró un contrato de crédito sindicado sin garantía por EU$435 millones con Banco Nacional de Mexico, S.A. de C.V. ("Banamex") y diversos acreedores, a los que se hace referencia en dicho contrato como acreedores, y Banamex, como agente administrativo (el "Contrato de Crédito 2016"). El Contrato de Crédito 2016 fue modificado el 23 de septiembre de 2016 para incrementar los compromisos bajo una línea de crédito revolvente por EU$84 millones.

A continuación se presenta un resumen de las obligaciones de hacer o no hacer y eventos de incumplimiento relevantes del Contrato de Crédito 2016:

Cambios fundamentales. FIBRA Macquarie y sus subsidiarias no serán objeto de fusiones, disoluciones, liquidaciones, consolidaciones u otros cambios en su estructura corporativa o documentos constitutivos que puedan constituir eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Crédito 2016, salvo por algunas excepciones previstas en el mismo.

Cambios de control. La ocurrencia de determinados supuestos de cambio de control constituye eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Crédito. Entre ellos, se encuentra la adquisición por parte de personas ajenas a Macquarie de más del 50% de los derechos de voto de los valores emitidos por FIBRA Macquarie.

Títulos de Deuda

El 27 de junio de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, colocó títulos (pagarés) a través de un contrato de compraventa por la cantidad de EU$250,000,000 celebrado con diversos compradores (el "Primer Contrato de Compraventa de Títulos"). El 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, emitió títulos (pagarés) adicionales a través de un contrato de compraventa por la cantidad de EU$75 millones celebrado con diversos compradores (el "Segundo Contrato de Compraventa de Títulos" y conjuntamente con el Primer Contrato de Compraventa de Títulos, los "Contratos de Compraventa de Títulos"). A continuación se presenta un resumen de las obligaciones de hacer o no hacer y eventos de incumplimiento relevantes de los Contratos de Compraventa de Títulos:

Cambios fundamentales. FIBRA Macquarie y sus subsidiarias no serán objeto de fusiones, disoluciones, liquidaciones, consolidaciones u otros cambios en su estructura corporativa o documentos constitutivos que puedan constituir eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Compraventa de Títulos, salvo por algunas excepciones previstas en el mismo.

Cambios de control. La ocurrencia de determinados supuestos de cambio de control obliga al acreditado a hacer una oferta de compra de los títulos. Entre ellos, se encuentra la adquisición por parte de personas ajenas a Macquarie de más del 50% de los derechos de voto de los valores emitidos por FIBRA Macquarie.

Índice de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda

A continuación se presenta la información del grado de apalancamiento y cobertura de servicios de deuda por el año terminado el 31 de diciembre de 2021:

Índice de Apalancamiento[1]	Ps. '000
Financiamientos[1]	16,449,253
Deuda bursátil	-
Total de activos	50,906,899
Índice de Apalancamiento = 16,449,253 / 50,906,899	**= 32.3% (Máximo del 50%)**

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)				Ps. '000
		t=0		∑ 4 t=1
AL_0	Activos Líquidos	715,618		
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-		
UO_t	Utilidad de Operación después de dividendos	-		1,867,823
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes			4,758,759
I_t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-		914,787
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-		-
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	-		296,236
D_t	Gastos de Desarrollo no Discrecionales Estimados	-		173,759
ICD_t =	715,618 + 1,867,823 + 4,758,759 / 914,787 + 296,236 + 173,759	=	5.3x	(Mínimo de 1.0x)

1. El financiamiento asociado con Grupo Frisa JV es considerado utilizando el método de puesta en equivalencia y por lo tanto se clasifica dentro de Activos Totales y no Financiamientos.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Razón de Apalancamiento representa la metodología actualizada proporcionada por la CNBV que refleja la inclusión de cuatro trimestres de información de previsión en lugar de seis trimestres contemplados previamente.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, la Razón de Apalancamiento y la Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda fueron del 35.4% y 5.7x respectivamente.

Transacciones Relevantes excluidas del Estado de Resultados o del Estado de Resultados Global.

No se excluyeron transacciones relevantes del estado de resultados o del estado de resultados global durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021.

5. Información financiera de la administración interna

La información solicitada en este numeral no es aplicable en virtud de que el Fideicomiso no es propietario de acciones representativas del capital social del Administrador.

6. Personas responsables

Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Macquarie Asset Management México, S.A de C.V., en su carácter de administrador de FIBRA Macquarie México.

Por:_____

Nombre: Simon Anthony Hanna

Cargo: Director General

Por:_____

Nombre: Andrew Robert McDonald-Hughes

Cargo: Director de Finanzas

Por:_____

Nombre: Thomas Edward Heather Fletcher

Cargo: Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 11 de marzo de 2022 y 22 de marzo de 2021, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C. P. C. Rogelio Berlanga Coronado
Socio

C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante legal

Monterrey, Nuevo León, México a 27 de abril de 2022

Al Comité Técnico, al Comité de Auditoría y a los de tenedores de los CBFI's del Fideicomiso Irrevocable No. /1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No./1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (el "Fideicomiso") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 7266 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

i. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la Firma o KPMG), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.

ii. Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 16075 expedido el 10 de febrero de 2004 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

iii. Cuento con experiencia profesional de más de 10 años en labores de auditoría externa.

(Continúa)

Artículo 5.

i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.

ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.

iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.

v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.

vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de del Fideicomiso o, en su caso, de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo.

vii. No tengo litigio alguno pendiente con el Fideicomiso, en su caso, con sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

(Continúa)

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoria del Fideicomiso por 2 años, y que KPMG ha auditado al Fideicomiso por 10 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo y para información del Comité Técnico, Comité de Auditoría, tenedores de los CBFI's y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Rogelio Berlanga Coronado
Socio de Auditoría

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey, Nuevo León México a 27 de abril de 2022.

Al Comité Técnico, al Comité de Auditoría y a los tenedores de los CBFI´s del Fideicomiso Irrevocable No. /1622 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas

De conformidad con el artículo 39 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (el "Fideicomiso") incluya como anexo en el Reporte Anual, ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V: (i) el informe de auditoría emitido con fecha 11 de marzo de 2022 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2021") y (ii) el informe de auditoría emitido con fecha 22 de marzo de 2021 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2020", que en conjunto con los Estados Financieros 2021 se denominan los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Rogelio Berlanga Coronado
Socio

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

EL REPRESENTANTE COMÚN

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación".

Reporte Anual F/1622 al 31 de diciembre de 2021

FIBRAMQ 12

Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota

Apoderado

Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos , rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2021 como Fiduciario del Fideicomiso F/01622

FIBRAMQ 12

Norma Serrano Ruiz
Delegada Fiduciaria

Alma America Martinez Davila
Delegado Fiduciario

Marisol Barrios Retureta
Directora de Operaciones

Maria Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad

7. Anexos

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS PARA EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020 2

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020 3

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020 4

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020 5

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1. ENTIDAD INFORMANTE 6

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN 9

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES 11

4. INGRESOS/(GASTOS) DEL AÑO 20

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS 21

6. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS 24

7. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI 25

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 25

9. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO 25

10. OTROS ACTIVOS 26

11. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS 26

12. CRÉDITO MERCANTIL 28

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN 29

14. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR 30

15. DEPÓSITOS DE INQUILINOS 30

16. DEUDA 31

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS 32

18. IMPUESTOS A LA UTILIDAD 32

19. PATRIMONIO CONTRIBUIDO 34

20. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA 34

21. UTILIDADES RETENIDAS 35

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS 35

23. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS 40

24. ARRENDAMIENTOS 42

25. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES 43

26. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS 44

27. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE 45

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 46

Aviso

Además de Macquarie Bank Limited ("MBL") ABN 46 008 583 542, ninguna de las entidades que se mencionan en este documento, es una institución de recepción de depósitos autorizado por la Ley de Bancos 1959 (Commonwealth of Australia). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos u otros pasivos de MBL. MBL no garantiza o no ofrece garantías en relación con las obligaciones de estas entidades.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	**715,618**	889,571
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	9	**14,084**	53,901
Otros activos	10	**62,696**	62,010
Total de activos circulante		**792,398**	1,005,482
Activo no circulante			
Efectivo restringido	8	**17,037**	16,512
Propiedades de inversión	13	**47,659,885**	41,119,827
Inversiones en negocios conjuntos	11	**1,323,700**	1,186,526
Crédito mercantil	12	**841,614**	841,614
Otros activos	10	**272,264**	233,925
Total de activos no circulante		**50,114,500**	43,398,404
Total de activos		**50,906,898**	44,403,886
Pasivo circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar	14	**800,947**	1,132,815
Deuda	16	**205,835**	-
Depósitos de inquilinos	15	**22,481**	15,818
Otros pasivos		**3,953**	3,523
Total de pasivos circulante		**1,033,216**	1,152,156
Pasivo no circulante			
Deuda	16	**16,198,539**	15,684,178
Depósitos de inquilinos	15	**317,638**	310,676
Instrumentos financieros derivados	17	**97,499**	211,095
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	14	**-**	128,717
Otros pasivos		**11,139**	14,088
Impuesto sobre la renta diferido	18	**26,523**	22,557
Total de pasivos no circulante		**16,651,338**	16,371,311
Total de pasivos		**17,684,554**	17,523,467
Activos netos		**33,222,344**	26,880,419
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	19	**17,303,908**	17,311,749
Utilidades acumuladas	21	**15,670,081**	9,325,095
Total participación controladora		**32,973,989**	26,636,844
Participacion no controladora	20	**248,355**	243,575
Total del patrimonio		**33,222,344**	26,880,419

Los estados de posición financiera consolidados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

		Año terminado	
	Nota	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	**3,847,644**	4,028,100
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	**(610,116)**	(619,487)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		**3,237,528**	3,408,613
Honorarios de administración	26(c)	**(195,806)**	(186,839)
Gastos relacionados con transacciones		**(5,123)**	(7,273)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(c)	**(70,717)**	(67,575)
Total gastos operativos		**(271,646)**	(261,687)
Otros ingresos		**11,642**	-
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	13	**1,158,270**	1,912,458
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	13	**4,767,929**	(1,157,936)
Costos financieros	4(d)	**(909,653)**	(1,002,153)
Ingresos por intereses		**12,311**	21,210
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	11	**192,029**	(316,958)
Pérdida cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	**(510,838)**	(843,917)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	17	**113,596**	(172,923)
Utilidad antes de impuestos del año		**7,801,168**	1,586,707
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	18	**(4,782)**	633
Utilidad neta del año		**7,796,386**	1,587,340
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales del año		**-**	-
Utilidad integral del año		**7,796,386**	1,587,340
Utilidad integral consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		**7,791,606**	1,602,925
Participación no controladora		**4,780**	(15,585)
Utilidad integral del año		**7,796,386**	1,587,340
Utilidad por CBFI*			
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	7	**10.23**	2.10

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.*

Los estados consolidados de resultado integral que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Patrimonio contribuido $'000	Utilidades acumuladas $'000	Total participación controladora $'000	Total participación no controladora $'000	Total $'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	19	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Utilidad integral del año		-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Utilidad integral del año		-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	6	-	(1,433,403)	(1,433,403)	-	(1,433,403)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	19	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(83,043)	(1,433,403)	(1,516,446)	-	(1,516,446)
Reconocimiento de participación no controladora	20	-	-	-	259,160	259,160
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2020		17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	19	**17,311,749**	**9,325,095**	**26,636,844**	**243,575**	**26,880,419**
Utilidad integral del año		**-**	**7,791,606**	**7,791,606**	**4,780**	**7,796,386**
Utilidad integral del año		**-**	**7,791,606**	**7,791,606**	**4,780**	**7,796,386**
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	6	**-**	**(1,446,620)**	**(1,446,620)**	**-**	**(1,446,620)**
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	19	**(7,841)**	**-**	**(7,841)**	**-**	**(7,841)**
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		**(7,841)**	**(1,446,620)**	**(1,454,461)**	**-**	**(1,454,461)**
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2021		17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344

Los estados consolidados de variaciones en el patrimonio que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

		Año terminado	
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
		$'000	$'000
	Nota	**Entradas/ (Salidas)**	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año		**7,796,386**	1,587,340
Ajustes por:			
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	13	**(1,158,270)**	(1,912,458)
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	13	**(4,767,929)**	1,157,936
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		**(37,541)**	(25,747)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	**75,818**	57,764
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	**91,567**	82,354
Depreciación para los activos por derecho de uso*		**3,921**	4,080
Ingresos por intereses		**(12,311)**	(21,210)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	**28,201**	77,471
Pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	**529,529**	864,967
Costos financieros	4(d)	**909,653**	1,002,153
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	11(c)	**(192,029)**	316,958
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	17	**(113,596)**	172,923
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	18	**4,782**	(633)
Movimientos de capital de trabajo:			
(Aumento)/disminución en cuentas por cobrar		**(20,868)**	383,997
Disminución en cuentas por pagar		**(312,919)**	(144,151)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		**2,824,394**	3,603,744
Actividades de inversión:			
Adquisición de terreno	13	**-**	(525,580)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	11(b)	**(4,639)**	(10,064)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		**(924,866)**	(716,814)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	11(b)	**59,494**	50,830
Intereses recibidos		**12,311**	21,210
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		**(857,700)**	(1,180,418)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda		**-**	(4,007,607)
Intereses pagados		**(859,387)**	(955,721)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos		**197,728**	4,340,034
Pagos por arrendamientos		**(5,151)**	(5,373)
Contribución de participación no controladora		**-**	259,160
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	19	**(7,841)**	(83,043)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	6	**(1,446,780)**	(1,420,023)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		**(2,121,431)**	(1,872,573)
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**(154,737)**	550,753
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		**906,083**	708,807
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	**(18,691)**	(353,477)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**		**732,655**	906,083

*La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF 16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 4.

**Incluye efectivo restringido de $17.0 millones (2020: $16.5 millones) al 31 de diciembre de 2021.

Los estados consolidados de flujos de efectivo que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creado bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dichas facultades, "Fiduciario FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de noviembre de 2012 y modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes del Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador"), y posteriormente modificado y corregido 27 de agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso modificado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"). El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), como nuevo fiduciario sustituto, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar en el Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, CIBanco acordó actuar en nombre del fideicomiso de FIBRA Macquarie, asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato de Fideicomiso. Posteriormente, el contrato de Fideicomiso fue modificado y corregido el 11 de octubre de 2018 y el 1 de noviembre de 2019.

El 31 de agosto de 2021, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM") se fusionó con una de sus afiliadas, que también era propiedad en última instancia de un 100% de Macquarie Group Limited –Macquarie Mexico Infrastructure Management, S.A. de C.V. como entidad fusionante y sobreviviente. La razón social de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México S.A. de C.V. ("MAM México"). Como resultado de la fusión, MAM México asumió (respectivamente) la capacidad de administrador, fideicomitente y beneficiario en segundo lugar del contrato de Fideicomiso.

Estos estados financieros consolidados contienen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominadas el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

Antecedentes del Grupo

El 14 de diciembre de 2012, FIBRA Macquarie comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra "FIBRAMQ12" con una oferta inicial de 511,856,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global que incluye el ejercicio de una opción de sobreasignación por un ingreso bruto de $12.80 mil millones. El 23 de septiembre de 2014, FIBRA Macquarie completó su oferta primaria global de 206,612,583 CBFIs, incluyendo el ejercicio de la opción de la sobreasignación, por ingresos brutos de aproximadamente $4.85 mil millones.

FIBRA Macquarie mantiene sus inversiones en activos en bienes raíces a través de fideicomisos irrevocables mexicanos, denominados F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II") , F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III"), F/01025 MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV"), F/01020 MMREIT Industrial Trust V ("MMREIT Industrial Trust V"), CIB/3492 MMREIT Industrial Trust VI ("MMREIT Industrial Trust VI"), F/01005 MMREIT Retail Trust I ("MMREIT Retail Trust I"), F/01006 MMREIT Retail Trust II ("MMREIT Retail Trust II"), F/01004 MMREIT Retail Trust III ("MMREIT Retail Trust III"), y F/01023 MMREIT Retail Trust V ("MMREIT Retail Trust V").

El 31 de octubre de 2017, FIBRA Macquarie ejecutó la reasignación de las propiedades fiduciarias de MMREIT Industrial Trust I y MMREIT Industrial Trust II, en el patrimonio de MMREIT Industrial Trust IV, y la reasignación de las propiedades fiduciarias de MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II en el patrimonio de MMREIT Retail Trust V, así como la terminación posterior de MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II, MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II. Dado lo anterior, FIBRA Macquarie actualmente mantiene su inversión en activos inmobiliarios a través de los siguientes fideicomisos irrevocables (Fideicomisos de inversión): MMREIT Industrial Trust III, MMREIT Industrial Trust IV, MMREIT Industrial Trust V and MMREIT Industrial Trust VI (colectivamente, los "Fideicomisos Industriales"); y MMREIT Retail Trust III y MMREIT Retail Trust V (colectivamente, los "Fideicomisos Comerciales").

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACION)

Antecedentes del Grupo (continuación)

Hasta la fecha, las siguientes transacciones materiales han sido completadas:

El 20 de septiembre de 2012, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III celebraron contratos de compras de activos con entidades afiliadas de Corporate Properties of the Americas ("CPA") conforme a las cuales acordaron adquirir 88 propiedades industriales.

El 25 de octubre de 2012, MMREIT Industrial Trust I ingresó a un acuerdo de compra de activos afiliados con BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V. SOFOM ENR ("BRE Debt Mexico" anteriormente GE Capital Real Estate México S. de R.L. de C.V.) conforme a la cual MMREIT Industrial Trust I aceptó adquirir 155 propiedades industriales. La contraprestación total pagada por ambas adquisiciones fue de US$1,500 millones (excluidos los gastos de transacción e impuestos), financiada en parte por las líneas de crédito BRE Debt Mexico, Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") y el saldo por las reservas de efectivo existentes.

El 17 de octubre de 2013, MMREIT Industrial I adquirió un portafolio de 15 propiedades a filiales de DCT Industrial Inc. por US$82.7 millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos), con un financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y su afiliada.

El 4 de noviembre de 2013, MMREIT Retail Trust V adquirió dos propiedades comerciales, controladas por el Fondo Comercial Mexicano ("FCM") por $2.0 mil millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos) con financiamiento parcial de una línea de crédito de Banco Nacional de México ("Banamex").

MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II adquirieron un portafolio de seis propiedades comerciales al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios con financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y de una afiliada de BRE Debt Mexico. Cinco propiedades fueron adquiridas el 6 de noviembre de 2013 y la sexta fue adquirida el 27 de marzo de 2014 por un total de $2.8 mil millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos).

El 28 de marzo de 2014, MMREIT Retail Trust III adquirió un 50% de interés en una cartera de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional a filiales de Kimco Realty Corporation ("Kimco") por $1.5 mil millones, con financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y de MetLife. Grupo Frisa ("Frisa", “el socio del negocio en conjunto”) posee el 50% restante del portafolio.

El 18 de febrero de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de una propiedad industrial de dos edificios de Ridge Property Trust II por US$58.0 millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos).

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades incluyendo dos propiedades build-to-suit (BTS). El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexxus por US$29.9 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos).

El 19 de agosto de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de diez propiedades industriales a un propietario y desarrollador institucional de propiedades industriales por US$105.0 millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos).

El 9 de febrero de 2016, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de dos propiedades industriales y terrenos adyacente de Los Bravos por un total de US$21.7 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos). Cuando sea aplicable, las propiedades adquiridas y los flujos de efectivo derivado de sus propiedades se mantienen en fideicomisos de garantía bajo los términos de las líneas de crédito con los prestamistas relevantes.

El 16 de enero de 2018, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un terreno en Ciudad Juárez por un total de US$3.2 millones. El 50% de esta contraprestación total se pagó en esa fecha y el 50% restante fue pagado en abril de 2019.

El 5 de julio de 2018, FIBRA Macquarie vendió 35 propiedades industriales no estratégicos por un valor de US$80.2 millones. El ingreso de la venta fue recibido en tres partes. FIBRA Macquarie recibió US$61.0 millones al cierre de la venta, y recibió US$11.2 millones y US$8.0 millones el 5 de enero de 2020 y 5 de julio de 2020 respectivamente. Los recursos iniciales se utilizaron para pagar el saldo pendiente de US$40.0 millones de la línea de crédito revolvente y los US$21.0 millones restantes se mantienen como efectivo no restringido.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACION)

El 1 de noviembre de 2018, FIBRA Macquarie anunció un incremento al programa de recompra de certificados. El Comité Técnico y el Consejo de Administración del Administrador aprobaron un aumento al programa de recompra de certificados de $1.2 mil millones por los doce meses siguientes terminando el 25 de junio de 2019. Posteriormente, el programa fue aprobado por los doce meses siguientes terminando el 25 de junio de 2020, el 23 de junio de 2021 y el 25 de junio de 2022 por los años 2019, 2020 y 2021 respectivamente, para estar completamente alineado al tamaño y duración del programa aprobado por los tenedores en la Asamblea Anual General de Tenedores de 2019, 2020 y 2021.

El 31 de enero de 2019, FIBRA Macquarie hizo el pago total del préstamo garantizado a nivel de su negocio en conjunto con vencimiento programado el 1 de abril de 2019, utilizando el efectivo disponible. La participación proporcional del 50 por ciento de FIBRA Macquarie en el pago de este préstamo ascendió a $284.1 millones.

El 5 de abril de 2019, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito no garantizada por US$425.0 millones. Las disposiciones iniciales de US$180.0 millones bajo el crédito no garantizado a cinco años, junto con la disposición de US$75.0 millones del crédito revolvente no garantizado y US$3.0 millones de efectivo disponible, fueron utilizados en su totalidad para prepagar el crédito no garantizado de US$258.0 millones con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2020.

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie cerró el financiamiento de una línea de crédito garantizada a 15 años por US$75.0 millones con vencimiento en junio de 2034 y una tasa de interés fija de 5.23% anual. Los recursos fueron utilizados para repagar en su totalidad el monto dispuesto, resultando en la totalidad de la línea de crédito revolvente, equivalente a US$245.0 millones (US$180.0 millones y $1,259.0 millones) aún no utilizada.

El 28 de junio de 2019, FIBRA Macquarie vendió 2 activos industriales no estratégicos por un valor de US$7.2 millones en efectivo. Los recursos por la venta serán recibidos en tres partes. FIBRA Macquarie recibió US$5.5 millones al cierre de la venta, US$1.0 millón el 23 de diciembre de 2020 y recibió US$0.7 millones el 27 de junio de 2021.

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión de propiedad total, completó la adquisición del 50% del capital de un nuevo fideicomiso (el “F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto”) junto con Inmobiliaria Alamedida (el “F/3493 Socio del fideicomiso en negocio conjunto”) por un total de US$12.2 millones. El fideicomiso tiene un terreno de 14.7 hectáreas en el corredor industrial de Cuautitlán Izcalli, en el Área Metropolitana de la Ciudad de México (“AMCDMX”). De acuerdo con el contrato del fideicomiso, FIBRA Macquarie financiará el desarrollo de dos propiedades industriales clase “A” con un total de 700 mil pies cuadrados, aumentando su participación accionaria en el fideicomiso a lo largo del tiempo.

El 18 de diciembre de 2020, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una parcela de 20.6 hectáreas ubicada en Apodaca, Nuevo León, por un monto total de US$12.9 millones con 50% de pagó al cierre y el 50% del saldo restante se pagará en marzo de 2022.

Actividad relevante en 2021

El 10 de junio de 2021, FIBRA Macquarie dispuso US$10.0 millones de su línea de crédito revolvente para aumentar su capital de trabajo a corto plazo.

Análisis del impacto de la pandemia de COVID-19

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces COVID-19 se ha extendido a más de cien países, incluidos México y Estados Unidos. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 una pandemia, y el 13 de marzo de 2020, los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al COVID-19. La propagación de COVID-19 enfatiza ciertos riesgos que el Grupo enfrenta en su negocio. La propagación de COVID-19, o las medidas para mitigar esta propagación, podrían tener efectos materiales y adversos en la capacidad del Grupo para operar de manera efectiva. Los clientes existentes y los clientes potenciales de las propiedades del Grupo pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener impacto negativo para FIBRA Macquarie. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, el Grupo no puede predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar el negocio. Cualquier recesión económica prolongada, escalada del brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente la condición financiera del Grupo y los resultados de las operaciones. El Grupo se vio afectado temporalmente por restricciones gubernamentales, laborales y de otro tipo durante los años que finalizaron el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, en general, el impacto fue inmaterial.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACION)

Análisis del impacto de la pandemia de COVID-19 (continuación)

Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de renta a ciertos inquilinos. Estas concesiones incluyen descuentos y prórrogas en los pagos de las rentas. El 28 de mayo de 2020, el IASB publicó una modificación a la NIIF16 *Arrendamientos* que proporciona un recurso práctico opcional para que los arrendatarios evalúen si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación al contrato de arrendamiento.

Para los diferimientos de rentas otorgadas al 31 de diciembre de 2020, el Grupo reconoció los ingresos por renta durante el período. De acuerdo con las modificaciones, el Grupo no aplicó modificaciones de arrendamiento a las concesiones que resultan de las rentas diferidas, ya que los flujos de efectivo totales requeridos por los contratos de arrendamiento modificados son sustancialmente los mismos que los flujos de efectivo requeridos bajo el arrendamiento original y no hay cambios sustanciales a considerar.

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US$180.0 millones de su línea de crédito revolvente como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo ha pagado en su totalidad la línea de crédito en tres pagos. El primer pago por US$90.0 millones ($2,028.9 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US$55.0 millones ($1,223.8 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US$35.0 millones ($754.8 millones) el 24 de septiembre de 2020.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

El 11 de marzo de 2022, el Comité Técnico autorizó la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas. Estos estados financieros consolidados son por el Grupo y han sido preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).
El Grupo ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza.
El Grupo presenta los flujos de efectivo de sus actividades de operación utilizando el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de las propiedades junto con los depósitos recibidos y pagados se presentarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de las propiedades de inversión se presentan como flujos de efectivo de actividades de inversión porque así reflejan de manera más precisa las actividades comerciales del Grupo.

b) Convenio del Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados conforme al principio de negocio en marcha y el convenio del costo histórico, según sus modificaciones por la revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable.

c) Juicios y Estimaciones contables críticas

Durante la preparación de los estados financieros consolidados, se requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2021 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o área donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados, como, por ejemplo:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACION)

c) Juicios y Estimaciones contables críticas (continuación)

(i) Juicios

- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valore razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Frisa. Ver nota 11 para más detalle

(ii) Supuestos y estimaciones contables críticas

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar materialmente. Ver notas 3(k) y 13 para más detalle.

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: las carteras se miden en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada'("PCE"). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar. Ver notas 3(i) y 9 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y está calificados en valuar profesionalmente propiedades industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Desde su inicio, FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales independientes y a partir de 2019 valuaciones semestrales independientes. Ver nota 13 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables, Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 17 para más detalle.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado. Ver nota 18 para más detalle.

- Crédito mercantil es sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio de propiedades. Ver nota 12 para más detalle.

La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestros supuestos y las estimaciones podrían producir un ajuste al valor en libros de los activos y los pasivos previamente reportados.

d) Medición a Valor Razonable

El Grupo mide los instrumentos financieros tales como activos financieros derivados y no derivados, y las propiedades de inversión a cada fecha de reporte. La medición a valor razonable se basa en el supuesto que la transacción de venta del activo o la transferencia del pasivo se realiza: en el mercado principal del activo o pasivo o en la ausencia de un mercado principal, en el mercado con más ventajas para el activo o pasivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACION)

d) Medición del valor razonable (continuación)

Todos los activos y pasivos que se miden o son revelados a valor razonables dentro de estos estados financieros consolidados son categorizados de acuerdo a los tres niveles de jerarquías según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía del valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función de la entrada de nivel más bajo que sea significativa para medir el valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 – Valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben usarse para medir el valor razonable cuando esté disponible.

Nivel 2 – Valor razonable se basa en otra información distinta del nivel 1 que sea observable para el activo o pasivo, tanto directa como indirectamente sustancialmente por el plazo completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

Nivel 3 – Valor razonable se basa en información significativa no observable para el activo o pasivo. Tales entradas reflejan los supuestos propios de la entidad acerca de cómo los participantes del mercado asignarían precio al activo o pasivo.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados y los del año anterior se presentan a continuación. Estas políticas han sido consistentemente aplicadas en todos los años presentados.

a) Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

Nuevas normas de contabilidad entran en vigor para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2021 y se permite la adopción anticipada, sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Modificaciones a IAS 12)

Las modificaciones limitan el alcance de aplicar la exención del reconocimiento inicial para excluir transacciones que den lugar a transacciones iguales y a las diferencias temporales que se compensan. Las modificaciones se aplican a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Para arrendamientos y pasivos por desmantelamientos, los activos y pasivos asociados por impuestos diferidos deberán reconocerse a partir del comienzo del primer periodo comparativo presentado, con cualquier efecto acumulativo reconociendo como un ajuste a las utilidades y otros componentes del patrimonio a esa fecha. Para todas las demás transacciones, las modificaciones se aplican a transacciones que ocurran después del comienzo del primer periodo presentado. Esta modificación no es efectiva para el periodo actual y no ha sido aplicada en la preparación de los estados financieros. El Grupo espera que la adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes interpretaciones modificadas tengan algún impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo:

- Concesiones de renta relacionadas al COVID-19 después del 30 junio de 2021. (Modificación a la NIIF 16)
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020
- Referencia al marco conceptual (Modificación a la NIIF 3)
- Clasificación de pasivos a corto plazo y a largo plazo (Modificación a la NIC 1).
- NIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF17 Contratos de Seguros.
- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de la NIIF 2)
- Definición de estimaciones contables (Modificaciones a la NIC 8)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

b) Bases de consolidación

Estos estados financieros consolidados incorporan los activos y pasivos de FIBRA Macquarie y de sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y sus resultados por los años terminados en esas fechas. Se eliminan los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del Grupo al preparar estos estados financieros consolidados.

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus tres subsidiarias: MMREIT Property Administration Services, A.C. (“MPAS”), MMREIT Property Administration, A.C. (“MPA”) y Property Administration Holding, A.C. (“MPAH”).

La administración realizó una evaluación de control y determinó que el fideicomiso de contrato conjunto recién constituido F/3493 es controlado por el Grupo y, por lo tanto, los resultados de este fideicomiso se han incluido en estos estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie. La participación relevante del F/3493 del socio del negocio conjunto se ha presentado como participación no controladora.

(ii) Combinación de negocios

La NIIF3 *Combinación de negocios* se aplica si se ha adquirido un negocio. La combinación de negocios se contabiliza aplicando el método de compra a la fecha de adquisición. Se cuantifica el costo como la suma de los valores razonables (en la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, los instrumentos de capital contable emitidos o los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos y pasivos identificables adquiridos y los pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se determinan según sus valores razonables al momento de la adquisición. El Grupo puede elegir, para cada transacción, si cuantifica la Participación No Controladora ("PNC") en relación con las acciones ordinarias a valor razonable o a la parte proporcional de la PNC en los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El excedente de la contraprestación pagado sobre la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como crédito mercantil. Si la contraprestación es menor que la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultado integral, después de una revaluación de la identificación y cuantificación de los activos netos adquiridos. Toda contraprestación contingente por pagar se cuantifica a valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsecuentes en el valor razonable de los pasivos que son las contraprestaciones contingentes se reconocen en el estado consolidado de resultado integral.

Los costos de transacción, aparte de los relacionados con la emisión de deuda o valores de patrimonio, en relación con una combinación de negocios se reflejan como gastos según fueron incurridos.

Al diferirse el pago de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los montos por pagar en el futuro se descuentan de sus valores actuales. La tasa de descuento utilizada es la tasa de financiamiento incremental de la entidad, que es la tasa a la que se podría obtener un crédito similar de una institución financiera independiente en términos y condiciones de mercado.

Distinguir si un activo o una empresa son adquiridos implica la aplicación de juicios. Algunos de los factores que el Grupo utiliza para identificar una combinación de negocios son:

- la estrategia de adquisición del Grupo al inicio de sus operaciones;

- la naturaleza del modelo industrial y comercial del Grupo, que afecta la naturaleza de un insumo, proceso o producto;

- si la adquisición incluyó como mínimo una mayoría de los insumos fundamentales (por ejemplo, activos tangibles o intangibles y propiedad intelectual) y una mayoría de los procesos críticos (por ejemplo, procesos estratégicos, mano de obra capacitada y experimentada);

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

b) Bases de consolidación (continuación)

(ii) Combinación de negocios (continuación)

- la relativa facilidad de reemplazo de los procesos críticos no adquiridos, sea mediante la integración de los procesos existentes del Grupo o subcontratándolos a terceros; y

- la presencia de crédito mercantil.

(iii) Acuerdos Conjuntos

Inversiones en acuerdos conjuntos son clasificados como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y las obligaciones de cada socio y de la estructura legal de cada acuerdo conjunto. Los intereses en negocios conjuntos son contabilizados usando el método de participación. Dichos negocios conjuntos son valuados al costo de adquisición incluyendo los gastos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en la utilidad o pérdida en el resultado de la inversión por método de participación hasta la fecha en la cual la influencia significativa o control conjunto cese. El Grupo tiene dos negocios conjuntos con FRISA tras el cual mantiene el 50% de una cartera de nueve activos comerciales.

(iv) Participación no controladora

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcionada de los activos netos identificables de las adquiridas a la fecha de la adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida del control se contabilizan como una transacción de capital.

c) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo. Véase nota 5 para más información. Los resultados por segmentos incluyen resultados combinados proporcionales del negocio conjunto los cuales se muestran como partidas conciliadas en la conciliación del segmento.

d) Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y presentación

Los elementos incluidos en los estados financieros consolidados de operaciones en el extranjero se cuantifican usando la moneda del entorno económico principal en el que funciona la operación en el extranjero (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos (moneda de reporte), que también es la moneda funcional de FIBRA Macquarie y sus entidades controladas. La Administración realizó una revisión detallada de los factores fundamentales que determinan la moneda funcional conforme a la NIC 21, basada en diversos factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su patrimonio y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas del cambio de moneda extranjera resultantes de la liquidación de ese tipo de transacciones y de la conversión al final del año de los tipos de cambio de activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en el estado consolidado de resultado integral.

Los activos y pasivos no monetarios que se cuantifican a valor razonable en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos registrados a valor razonable se informan como parte de la ganancia o pérdida de valor razonable en el estado consolidado de resultado integral. Las partidas no monetarias que se cuantifican según el costo histórico se convierten usando el tipo de cambio a la fecha de transacción.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

d) Transacciones en moneda extranjera (continuación)

Entidades controladas

Los resultados y la posición financiera de todas las operaciones registradas en la moneda diferente al peso mexicano se convierten a pesos mexicanos de la siguiente manera:

- los activos y pasivos presentados se convierten al tipo de cambio al cierre de la fecha del estado de posición financiera consolidado;

- los ingresos y los gastos presentados se convierten a los tipos de cambio reales a las fechas de las transacciones; y todas las diferencias cambiarias resultantes se reconocen como una partida separada en los estados consolidados de resultado integral.

e) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son medidos a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos son reconocidos para cada fuente de ingresos de la siguiente manera:

Ingresos relacionados a las propiedades

Los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión se reconocen como ingresos en los estados financieros consolidados conforme a los términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en método de línea recta durante el período de cada arrendamiento.

Se incluyen también en los ingresos por arrendamiento, los honorarios pagados por terminación en relación con la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento que son reconocidos en su totalidad en el período en el que el Grupo tiene el derecho legal a este ingreso. Las recuperaciones relacionadas a los gastos que se refacturan a los arrendatarios se reconocen en el mismo período que los gastos correspondientes.

Se puede ofrecer a los arrendatarios incentivos para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluyendo períodos de gracia de arrendamiento, pagos por adelantado en efectivo o una contribución a ciertos costos del arrendatario, como acondicionamientos de instalaciones. Los incentivos se capitalizan en los estados de posición financiera consolidados y se amortizan durante la vigencia del contrato de arrendamiento como un ajuste a los ingresos por arrendamiento. Ver nota 4 para más detalles.

f) Gastos relacionados a las propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos con respecto a las propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad de FIBRA Macquarie son reconocidas como gastos cuando se devengan. Los gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren.

La línea de “Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados” en el estado consolidado de resultado integral muestra el resultado neto de restar los gastos relacionados con las propiedades a los ingresos relacionados a las propiedades. Está línea proporciona una mejor comprensión del desempeño económico del Grupo.

g) Impuestos a la utilidad y otros impuestos

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) mexicano. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR mexicana, se exigirá a FIBRA Macquarie que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFI anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFI durante los doce meses finalizados en el mes de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRA Macquarie debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% del excedente. Consecuentemente, FIBRA Macquarie no tiene efecto de impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020. Sin embargo, las subsidiarias del Grupo son sujetas a pagar el impuesto sobre la renta por lo cual los impactos fiscales han sido reconocidos en los estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

g) Impuestos a la utilidad y otros impuestos (continuación)

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce utilizando el método de pasivos/activos en todas las diferencias temporales a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados entre la base fiscal de activos y pasivos y su valor contable para los fines de información financiera. Se reconoce un impuesto diferido activo en la medida en que resulte probable que se disponga de utilidades fiscales futuras contra las que se pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales. El importe de impuesto diferido proporcionado se basa en la forma en que se espera que se liquidará o se realizará los activos y pasivos. Al determinar la forma esperada de realización de una propiedad de inversión a la medida de valor razonable existe una presunción de que su valor en libros se recuperará mediante la venta. Los impuestos diferidos activos o pasivos se miden a la tasa de impuesto que se espera que se apliquen al año en que se realiza el activo o se liquida el pasivo, con base en la tasa fiscal (y leyes fiscales) que se han promulgado o sustancialmente promulgado a la fecha del informe.

FIBRA Macquarie está registrada para el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México.

h) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo en el estado de posición financiera consolidado comprenden efectivo disponible y depósitos a corto plazo con un vencimiento original de 90 días o menos del respectivo depósito a partir de la fecha de adquisición que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor. Dichos saldos pueden convertirse fácilmente en montos de efectivo conocidos y que el Grupo utiliza en la administración de sus compromisos a corto plazo.

El efectivo restringido se refiere a dinero bloqueado depositado, así como las reservas de intereses que se pagan en relación con ciertos préstamos. Ver nota 8 para más detalle.

i) Cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9 que requiere que la Pérdida Crediticia Esperada (PCE) se reconozca en el momento del reconocimiento inicial de dicha cuenta por cobrar. Para medir la PCE el Grupo estableció una combinación de dos modelos. El modelo colectivo y el modelo individual, basado en las características y perfil de cobranza.

El Modelo colectivo calcula la PCE de las cuentas por cobrar mediante una matriz de provisiones compuesta por tasas de provisión fijas basadas en el perfil de antigüedad ajustada por factores prospectivos específicos del inquilino y el entorno económico.

El Modelo individual calcula la PCE por cliente individualmente, evaluando cada cuenta por cobrar de manera específica en la cobranza, utilizando la experiencia histórica, las garantías, información crediticia relevante y la información prospectiva, y negociaciones con el cliente para determinar la duración y la futura recaudación esperada. Para monitorear factores externos que podrían impactar el riesgo de crédito, el Grupo realiza un seguimiento regular de los saldos por cobrar, analizando la cobranza y la antigüedad, incorporando información financiera de cada cliente que proporciona una visión de sus condiciones futuras económicas.

La provisión por deterioro se registra a través de la pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar y el monto de la perdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales dentro de los gastos relacionados a las propiedades. Cualquier recuperación posterior de los montos previamente provisionados se acreditan contra gastos relacionados a las propiedades en el estado consolidado de resultados integrales.

j) Crédito mercantil

El crédito mercantil reconocido representa la diferencia entre la contraprestación entregada y el valor razonable de los activos adquiridos en la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año, y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede estar deteriorado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

k) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden inversiones en terrenos y edificios (incluidos planta y equipo integral) mantenidas ya sea para obtener ingresos por renta, por valorización comercial o por ambas razones, pero no para su venta en el transcurso normal de las actividades. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y subsecuentemente a valor razonable con cualquier cambio en las mismas reconocido en los estados consolidados de resultado integral. Los costos incluyen gastos atribuibles directamente a la adquisición de la propiedad de inversión, excepto cuando se trata de transacciones de combinación de negocios.

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a una evaluación del Administrador o a informes del Valuador Independiente, según corresponda.

Las disposiciones de propiedades de inversión son primeramente clasificadas y medidas como “Propiedades de inversión disponibles para la venta” de acuerdo con la NIIF 5; una vez que la propiedad es vendida, la pérdida o ganancia de la transacción es reconocida en el estado consolidado de resultados integral.

l) Distribuciones

Una distribución por pagar se reconoce por el monto de cualquier distribución declarada o recomendada públicamente por el Grupo al final o antes del ejercicio, pero no distribuida a la fecha del balance.

m) Deterioro de activos no financieros

Los activos son sujetos a pruebas de deterioro para determinar si existe un deterioro (disminución de valor) siempre que eventos o cambios de circunstancias indiquen que el monto en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad en que el monto en libros del activo excede su monto recuperable. El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta de un activo o su valor en uso. Para propósitos de la evaluación del deterioro del crédito mercantil, los activos se agrupan en los niveles más bajos por los que hay entradas de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo o “UGE”).

n) Acreedores y otras cuentas por pagar

Los pasivos son reconocidos al valor razonable en cuanto exista una obligación de hacer pagos futuros resultantes de una adquisición de activos o servicios, ya sea o no facturado. Por lo general los acreedores reconocidos son liquidados dentro de un periodo de 60 días.

Estos montos representan pasivos por bienes o servicios proporcionados al Grupo antes del final del año del cierre financiero, que no están pagados. Estos montos no están garantizados y generalmente se pagan dentro de los 60 días de reconocimiento. Se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado.

o) Deuda y costos financieros

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos y subsecuentemente se valúan al costo amortizado. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en los estados consolidados de resultado integral durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de crédito asociados con la adquisición o la construcción de un activo calificado, incluso gastos por intereses se permiten capitalizar como parte del costo de ese activo durante el período que se requiere para completar y preparar el activo para el uso planificado. Hasta ahora, el Grupo no ha capitalizado ningún gasto por intereses. Los demás costos de crédito se reconocen en los estados consolidados de resultado integral en el período en el cual ocurren.

p) Instrumentos financieros

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que el contrato se celebra y posteriormente se vuelve a medir al valor razonable. El método de reconocimiento de la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado se designa como instrumento de cobertura y en su caso, la naturaleza del elemento que se está cubriendo. Los derivados se registran como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivo financiero cuando el valor razonable es negativo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

p) Instrumentos financieros (continuación)

El Grupo ha celebrado un contrato de swaps de tasas de interés, estos instrumentos no califican como instrumentos de coberturas por NIIF, y consecuentemente la ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable de estos derivados se consideran directamente en los estados consolidados de resultados integral. Para más información ver nota 17.

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros de acuerdo con la NIIF9.

(i) Activos y pasivos financieros no derivados – reconocimiento y baja

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo emitidos en la fecha en que se originan. Las cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar, y los pasivos con intereses se reconocen inicialmente en la fecha de transacción.

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y derechos de la propiedad del activo financiero, o ni transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos en la que se transfieren. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en los libros que sea creada o retenida por el Grupo es reconocido como un activo o pasivo separado.

El Grupo dará de baja el pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales sean pagadas o canceladas, o hayan expirado. Cualquier ganancia o pérdida por baja también se reconocerá en el estado consolidado de resultado integral.

(ii) Activos y pasivos financieros no derivados – valuación

Estos activos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) y los pasivos financieros inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible con posterioridad al reconocimiento inicial, estos son medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo. Para más información ver notas 3 (i), 3(o).

La NIIF 9 contienen un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocio en el que se gestionan los activos y sus características del flujo de efectivo. NIIF 9 contiene tres principales categorías de clasificación para activos financieros: medidos a costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI) y valor razonable con cambios en resultados (VRR). La NIIF 9 elimina las categorías existentes de la NIC 39, de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Para más información ver notas 3 (i), 3(o).

Los activos financieros son clasificados dentro de los siguientes modelos de negocio, dependiendo del objetivo de la administración: (i) “mantenidos al vencimiento para obtener flujos de efectivo”, (ii) “mantenidos al vencimiento y venta de activos financieros”, (iii) “otros o mantenidos para negociar”.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina en el momento del reconocimiento inicial. El grupo administra una evaluación a nivel portafolio del objetivo de modelo de negocio en el cuál un activo financiero es administrado con el objetivo de dar cumplir a los propósitos del Grupo en base a la administración de riesgos. La información considerada dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos del Grupo en relación al portafolio y la práctica implementación de políticas;
- Desempeño y evaluación del portafolio del Grupo incluyendo cuentas por cobrar;
- Riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio y como esos riesgos son controlados;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño del portafolio; y
- Frecuencia, volumen y eventualidad de ventas de activos financieros de periodos anteriores junto con los motivos de dichas ventas y la expectativa en relación a actividades de ventas futuras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

p) Instrumentos financieros (continuación)

(ii) Activos y pasivos financieros no derivados – valuación (continuación)

Los activos financieros del Grupo incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, la reserva de la pérdida por deterioro en cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados.

Evaluación de que los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e interés

Para poder clasificar un activo financiero dentro de una de las tres categorías diferentes, el Grupo determina si los flujos de efectivo contractuales del activo son solamente pagos de principal e interés. El Grupo considera los términos contractuales del instrumento financiero y si el activo financiero contiene algún término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de tal manera que no cumpliría con el criterio de SPPI. Al hacer está evaluación el Grupo considera lo siguiente:

- Eventos contingentes que modificarían la cantidad o el momento de reconocimiento de los flujos de efectivo;
- Los términos que puedan ajustar la tasa cupón contractual, incluidas las características de tasa de interés variable;
- Características de pago y extensión; y
- Características que limitan el derecho del Grupo para obtener flujos de efectivo de ciertos activos.

Una característica de prepago es consistente con las características de solamente pagos de principal e interés si el monto de prepago representa sustancialmente los montos del principal y los intereses pendientes de pago, que pudiesen incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato. Adicionalmente, un activo financiero adquirido u originado con una prima o descuento a su monto contractual y en el reconocimiento inicial el valor razonable de la característica de prepago es insignificante, el activo pasará la prueba de las características contractuales de flujo de efectivo si el monto de prepago representa sustancialmente el monto contractual y los intereses acumulados (pero no pagados); la cual puede incluir una compensación adicional por la terminación anticipada del contrato.

Activos y pasivos financieros no derivados – Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado; Valor Razonable vía Otros Resultados Integrales (“VRORI”); o el Valor Razonable con cambios en Resultados (“VRR”).

Los activos financieros no derivados no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Grupo cambie su modelo de negocios para administrar activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasificarán el primer día del primer periodo de reporte siguiente al cambio de modelo de negocios.

Un activo financiero será medido a costo amortizado si cumple con estas dos condiciones y es no designado como Valor Razonable con cambios en Resultados (VRR):

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente a pagos de principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Activos y pasivos financieros no derivados – Mediciones posteriores

Activos financieros no derivados a costo amortizado: estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interese efectivo. El costo amortizado se reduce por perdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias o pérdidas por cambios de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja, será reconocida en el estado consolidado de resultados integral.

Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas por cambios en moneda extranjera se reconocen en el estado consolidado de resultados Integral. Ver nota 3(o).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no tiene activos financieros medidos vía otros resultados integrales VRORI.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

q) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tenga una obligación presente, legal o implícita, resultando de eventos pasados; sea probable que una salida de recursos se requiera para liquidar la obligación; y el monto ha sido estimado de manera fiable. Las provisiones para pérdidas operativas futuras no son reconocidas.

r) Resultado por CBFI

La utilidad básica por CBFI se calcula dividiendo las ganancias de los grupos atribuibles a los tenedores de CBFI por el número promedio ponderado de CBFIs pendientes durante el año.

s) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se informa en los estados de posición financiera consolidados cuando existe un derecho legalmente procedente de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

t) Patrimonio contribuido

Los CBFIs se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRA Macquarie. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión del patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en los recursos de los CBFIs con los que se relacionan los costos.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2021 y 2020, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a las leyes mexicanas que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, dichas distribuciones han sido clasificadas en utilidades acumuladas.

La recompra de CBFIs incluyendo los costos relacionados son disminuidos del capital. Ninguna pérdida o ganancia es reconocida en la utilidad del año y dichos certificados son mantenidos como “certificados en tesorería” para ser cancelados posteriormente.

u) Arrendamientos

a) Como Arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, los acuerdos se clasifican como arrendamientos operativos conforme a IFRS16 *Arrendamientos*. El Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente.

El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos en línea recta durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos relacionados con la propiedad. Para más información ver nota 24.

b) Como Arrendatario

Los arrendamientos se reconocen inicialmente en el estado de posición financiera consolidado como pasivos de arrendamiento con los correspondientes activos por derecho de uso. Los activos por derecho de uso es subsecuentemente medido al costo y se deprecia utilizando el método de línea recta. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando el método de tasa de interés efectiva. El pasivo por arrendamiento se mide posteriormente al costo amortizado. Los intereses implícitos y los gastos de depreciación se reconocen por separado en el estado consolidado de resultados integrales. Para más información ver nota 24.

v) Redondeo de montos

Los montos del estado financiero consolidado han sido redondeados al millar de pesos mexicanos más cercano, salvo que se indique lo contrario.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

4. INGRESOS/(GASTOS) DEL AÑO

El ingreso/(gasto) del año incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	Año terminado	
	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
	$'000	$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	**3,579,613**	3,781,250
Ingresos por estacionamiento	**31,751**	32,318
Gastos refacturados a los inquilinos	**236,280**	214,532
Total ingresos relacionados a las propiedades[1]	**3,847,644**	4,028,100
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	**(72,769)**	(74,771)
Seguros sobre la propiedad	**(24,680)**	(21,960)
Impuesto predial	**(75,670)**	(71,866)
Reparaciones y mantenimiento	**(118,440)**	(114,785)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	**(41,818)**	(40,138)
Servicios de seguridad	**(24,924)**	(24,970)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	**(10,232)**	(9,755)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	**(75,818)**	(57,764)
Amortización de comisiones de arrendamiento	**(91,567)**	(82,354)
Gastos de servicios generales	**(18,083)**	(19,821)
Gastos de mercadotecnia	**(13,542)**	(11,260)
Honorarios por operación de estacionamiento	**(7,428)**	(7,644)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	**(28,201)**	(77,471)
Otros gastos para la propiedad	**(6,944)**	(4,928)
Total de gastos relacionados a las propiedades	**(610,116)**	(619,487)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	**(2,997)**	(2,589)
Honorarios de contabilidad	**(8,557)**	(8,688)
Honorarios de valuación	**(5,358)**	(4,727)
Honorarios de auditoría	**(5,149)**	(5,014)
Otros honorarios profesionales	**(14,695)**	(15,157)
Otros gastos	**(33,961)**	(31,400)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	**(70,717)**	(67,575)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	**(892,222)**	(985,594)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	**(16,327)**	(14,841)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	**(1,104)**	(1,718)
Total de costos financieros	**(909,653)**	(1,002,153)
e) Pérdida cambiaria neta		
Pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	**(510,460)**	(864,967)
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	**(378)**	21,050
Total de pérdida cambiaria neta	**(510,838)**	(843,917)

[1] Ver la nota 5 para el análisis de los ingresos relacionados con la propiedad por segmentos operativos y geografía. Todos los ingresos se reconocen en un momento determinado de acuerdo con la NIIF15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes.*

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía 73 empleados (31 de diciembre de 2020: 68 empleados) dentro de su plataforma de administración interna. El total de sueldos y salarios (incluyendo aportaciones para seguro, aportaciones para retiro, vacaciones y provisiones de bono) respecto a los empleados fueron de $88.3 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (2020: $88.9 millones).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

Los segmentos operativos obtienen sus ingresos principalmente de los ingresos por arrendamiento derivado de arrendatarios en México divididos en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el año no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El Director General supervisa el desempeño del Grupo según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

	Industrial				Comercial [1,2,3]		Total
Año terminado 31 de diciembre de 2021	Noreste $'000	Centro $'000	Noroeste $'000	Norte $'000	Sur $'000	Centro $'000	$'000
Ingresos de clientes externos[1]	1,329,798	712,549	783,057	615,641	49,444	549,172	4,039,661
Ingresos por arrendamiento	*1,277,945*	*665,473*	*746,349*	*584,597*	*42,316*	*449,999*	*3,766,679*
Ingresos por estacionamiento	-	-	-	-	*1,318*	*35,552*	*36,870*
Gastos refacturados a los inquilinos	*51,853*	*47,076*	*36,708*	*31,044*	*5,810*	*63,621*	*236,112*
Utilidad neta del segmento[2]	3,083,329	1,604,781	1,729,569	1,471,454	49,217	899,709	8,838,059
Incluida en la utilidad del año:							
Pérdida cambiaria	(66,713)	(38,636)	(49,604)	(44,749)	-	(20)	(199,722)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	448,356	244,656	241,932	223,326	-	-	1,158,270
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,664,615	858,227	916,033	846,984	32,961	577,118	4,895,938
Costos financieros[3]	(101,961)	(61,436)	(78,233)	(71,288)	(12,931)	(37,287)	(363,136)

[1] El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de $49.4 millones y de $142.5 millones, respectivamente.

[2] El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de $49.2 millones y de $141.9 millones, respectivamente.

[3] El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de $12.9 millones y de $37.2 millones, respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

	Industrial				Comercial [1,2,3]		Total
Año terminado 31 de diciembre de 2020	Noreste $'000	Centro $'000	Noroeste $'000	Norte $'000	Sur $'000	Centro $'000	$'000
Ingresos de clientes externos[1]	1,391,118	712,453	802,822	583,908	51,179	683,365	4,224,845
Ingresos por arrendamiento	*1,329,472*	*671,663*	*766,290*	*553,431*	*43,799*	*590,939*	*3,955,594*
Ingresos por estacionamiento	*1,844*	*2,575*	-	*619*	*1,294*	*29,758*	*36,090*
Gastos refacturados a los inquilinos	*59,802*	*38,215*	*36,532*	*29,858*	*6,086*	*62,668*	*233,161*
Utilidad/(pérdida) neta del segmento[2]	1,762,144	881,376	1,007,455	712,805	(82,741)	(1,053,236)	3,227,803
Incluida en la utilidad del año:							
Pérdida cambiaria	(93,130)	(48,314)	(79,509)	(60,937)	(34)	(2)	(281,926)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	773,612	368,080	422,315	348,451	-	-	1,912,458
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(16,158)	6,402	40,807	9,640	(99,893)	(1,482,748)	(1,541,950)
Costos financieros[3]	(108,120)	(64,895)	(90,108)	(68,203)	(13,196)	(37,532)	(382,054)

[1] El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total $51.2 millones y de $145.6 millones, respectivamente.

[2] El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de $82.7 millones y de $235.3 millones, respectivamente.

[3] El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de $13.2 millones y de $37.5 millones, respectivamente.

	Industrial				Comercial		Total
Al 31 de Diciembre de 2021	Noreste $'000	Centro $'000	Noroeste $'000	Norte $'000	Sur $'000	Centro $'000	$'000
Activos totales del segmento	**16,830,398**	**9,461,046**	**9,138,332**	**8,412,129**	**494,854**	**6,575,792**	**50,912,551**
Pasivos totales del segmento	**(2,200,038)**	**(1,270,555)**	**(1,601,913)**	**(1,468,631)**	**(154,006)**	**(503,294)**	**(7,198,437)**
Al 31 de diciembre de 2020							
Activos totales del segmento	14,725,038	8,175,914	8,204,117	6,689,471	464,536	5,941,802	44,200,878
Pasivos totales del segmento	(2,264,633)	(1,439,769)	(1,749,835)	(1,342,335)	(155,887)	(507,459)	(7,459,918)

Los activos no circulantes del Grupo consisten principalmente en propiedades de inversión, localizadas en México.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los ingresos y la utilidad operativa por segmento se concilian con el total de ingresos y la utilidad operativa como se indica a continuación:

	Año terminado	
	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
	$'000	$'000
Total de ingresos del segmento	**4,039,661**	4,224,845
Participación atribuible a la inversión en método de participación	**(192,015)**	(196,743)
Ingresos por intereses	**12,311**	21,210
Total de ingresos del año	**3,859,957**	4,049,312
Utilidad operativa por segmento	**8,838,059**	3,227,803
Importes no asignados:		
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	**4,165**	4,130
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable[1]	**(596,734)**	(670,827)
Ingresos por intereses	**12,311**	21,210
Partidas atribuibles al método de participación	**891**	1,113
Otros ingresos	**11,642**	-
Pérdida cambiaria neta[2]	**(311,116)**	(562,112)
Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados	**113,596**	(172,923)
Honorarios de administración[3]	**(195,806)**	(186,839)
Gastos relacionados con transacciones	**(5,123)**	(7,273)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	**(70,717)**	(67,575)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	**(4,782)**	633
Utilidad neta del año	**7,796,386**	1,587,340

[1] Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA y consecuentemente, en 2021 y 2020 la deuda es considerada como una partida en conciliación.

[2] Pérdida cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período.

[3] Honorarios relacionados con el Administrador en relación con el contrato de administración existente, que entró en vigor el 11 de diciembre de 2012 ("el Contrato de Administración").

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los activos y los pasivos por segmento son conciliados con el total de activos y pasivos como se indican a continuación:

	Año terminado	
	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Activos por segmento	**50,912,551**	44,200,878
Partidas no incluidas en los activos por segmento:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido[1]	**513,939**	720,311
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	**288**	309
Otros activos[1]	**78,207**	81,661
Activos atribuibles a inversión en método de participación[1]	**(1,921,787)**	(1,785,799)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación[1]	**1,323,700**	1,186,526
Total de activos	**50,906,898**	44,403,886
Pasivos por segmento	**(7,198,437)**	(7,459,918)
Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:		
Deuda[1]	**(10,575,156)**	(10,037,684)
Acreedores y otras cuentas por pagar[1]	**(373,886)**	(377,399)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación[1]	**598,086**	599,274
Otros pasivos[1]	**(11,139)**	(14,088)
Impuesto a la utilidad diferido pasivo[1]	**(26,523)**	(22,557)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable[1]	**(97,499)**	(211,095)
Total de pasivos	**(17,684,554)**	(17,523,467)

[1] Activos y pasivos a nivel Fondo.

6. DISTRIBUCIONES PAGADAS Y APROBADAS POR PAGAR

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Macquarie hizo cuatro pagos de distribuciones por un monto total de $1,446.8 millones (al 31 de diciembre de 2020: cuatro distribuciones pagadas por un monto de $1,420.0 millones). La primera distribución por un monto de $$361.8 millones (0.475 por CBFI) fue provisionada al 31 de diciembre de 2020 y pagada el 28 de enero de 2021. La segunda distribución por un monto de $361.8 millones (0.475 por CBFI), pagada el 12 de marzo de 2021, la tercera distribución por un monto de $361.6 millones (0.475 por CBFI), pagada el 15 de junio de 2021 y la cuarta distribución por un monto de $361.6 millones (0.475 por CBFI), pagada el 27 de septiembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Macquarie provisionó una distribución aprobada por pagar por $361.6 millones con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2021, que posteriormente se pagó el 28 de enero de 2022.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

7. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI

	Año terminado	
	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica y diluida por CBFI ($)	**10.23**	2.10
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta después de impuestos atribuible a la participación controladora utilizada en el cálculo de utilidad por CBFI ($'000)	**7,791,606**	1,602,925
Número de promedio ponderado de CBFIs usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFI ('000)	**761,434**	762,460

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Cuentas bancarias operativas	**715,618**	889,571
Efectivo restringido - no circulante	**17,037**	16,512
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	**732,655**	906,083

a) Cuentas bancarias operativas

La mayor parte del efectivo y los equivalentes de efectivo se mantiene en cuentas bancarias de inversión que generan intereses a tasas de mercado.

b) Cuentas restringidas

Efectivo restringido retenido como reservas de intereses según lo requerido por el acuerdo de crédito MMREIT Industrial Trust V con MetLife celebrado el 22 de mayo de 2019. Para más detalles, refiérase a nota 1 y 16.

El efectivo y equivalentes de efectivo se mantienen dentro de un modelo de negocio mantenidos para su cobro del Grupo con el continuo reconocimiento de las cuentas por cobrar.

9. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		
Rentas por cobrar	**196,698**	215,496
Reserva de la pérdida por deterioro en cuentas por cobrar[1]	**(182,614)**	(177,746)
Otras cuentas por cobrar, neto	**-**	16,151
Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	**14,084**	53,901

[1] Ver notas 3(i), 3(o) and 22 para más detalles.

Rentas por cobrar, neto

La pérdida por deterioro en cuentas por cobrar es determinada en base al modelo de la Pérdida Crediticia Esperada. Ver nota 22 para más detalles.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

9. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO (CONTINUACIÓN)

Otras cuentas por cobrar

El monto corresponde al saldo por cobrar-circulante al 31 de diciembre de 2020, es con respecto a las 2 propiedades vendidas en junio de 2019 por US$7.2 millones. FIBRA Macquarie recibió US$5.5 millones al cierre, US$1.0 millón el 23 de diciembre de 2020 y recibió US$0.7 millones el 27 de junio de 2021. Este monto se mide al costo amortizado y se presenta neto de un deterioro de $87.0 al 31 de diciembre 2020 basado en el modelo de pérdida crediticia esperada.

Las cuentas por cobrar se mantienen dentro de un modelo de negocio de retención para cobrar consistente con el reconocimiento continuo de las cuentas por cobrar por parte del Grupo.

La información sobre la exposición del Grupo a los riesgos crediticios y de mercado, y las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se incluye en la nota 22.

10. OTROS ACTIVOS

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Otros activos - circulante		
Gastos de gestión anticipados	**48,676**	46,975
Pagos anticipados	**13,028**	13,244
Impuesto a la utilidad por recuperar	**992**	1,791
Total de otros activos - circulante	**62,696**	62,010
Otros activos - no circulante		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	**249,590**	207,779
Otros activos	**22,674**	26,146
Total otros activos - no circulante	**272,264**	233,925

11. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF 11 – *Acuerdo Conjuntos* debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos. La deuda usada para la compra de dicho Negocio Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad en negocio conjunto	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA Macquarie Dic 31, 2021	Participación FIBRA Macquarie Dic 31, 2020	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	**50%**	50%	**529,975**	505,544
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	**50%**	50%	**793,725**	680,982

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

11. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

b) Movimiento de valores en libros

	Año terminado	
	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Valor en libros al inicio del año	**1,186,526**	1,544,250
Aportaciones de capital durante el año[1]	**4,639**	10,064
Distribuciones recibidas durante el año	**(59,494)**	(50,830)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	**64,018**	67,054
Participación en la utilidad/(pérdida) por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	**128,011**	(384,012)
Montos en libros al cierre del año	**1,323,700**	1,186,526

[1] Relacionado a la contribución de capital con respecto al pago de deuda y ciertos gastos de capital en negocio conjunto.

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los fideicomisos en participación conjunta ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	**Fid CIB/589 Dic 31, 2021 $'000**	Fid CIB/589 Dic 31, 2020 $'000	**Fid CIB/586 Dic 31, 2021 $'000**	Fid CIB/586 Dic 31, 2020 $'000
Total de activos - circulante[1,2]	**27,144**	18,617	**49,787**	40,990
Total de activos - no circulante	**1,039,456**	999,425	**2,738,258**	2,516,249
Total de pasivos - circulante[3]	**-**	-	**(54,354)**	(40,472)
Total de pasivos - no circulante[3]	**(6,649)**	(6,954)	**(1,146,242)**	(1,154,803)
Activos netos	**1,059,951**	1,011,088	**1,587,449**	1,361,964

[1] Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por $46.4 millones (31 de diciembre, 2020: $31.7 millones).
[2] Incluye efectivo restringido por $21.5 millones (31 de diciembre, 2020: $20.8 millones).
[3] Pasivos financieros – circulante y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por $1,132.7 millones (31 de diciembre, 2020: $1,142.3 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	**Fid CIB/589 Dic 31, 2021 $'000**	Fid CIB/589 Dic 31, 2020 $'000	**Fid CIB/586 Dic 31, 2021 $'000**	Fid CIB/586 Dic 31, 2020 $'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año[1]	**1,011,088**	1,158,625	**1,361,964**	1,929,875
Movimientos netos del año	**(48,863)**	(147,537)	**225,485**	(567,911)
Activos netos	**1,059,951**	1,011,088	**1,587,449**	1,361,964
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	**50%**	50%	**50%**	50%
Participación de FIBRA Macquarie en ($)	**529,976**	505,544	**793,724**	680,982
Valor en libros de FIBRA Macquarie	**529,976**	505,544	**793,724**	680,982

[1] Durante el año terminados el 31 de diciembre de 2021, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de $19.3 millones (31 de diciembre de 2020: $15.7 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los fideicomisos en participación conjunta.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

11. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Integral Condensado	**Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2021 $'000**	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2020 $'000	**Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2021 $'000**	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2020 $'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	**78,319**	87,176	**305,710**	306,312
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	**32,738**	-	**223,283**	-
Ingresos por intereses	**165**	229	**1,618**	1,996
Total de ingresos	**111,222**	87,405	**530,611**	308,308
Gastos:				
Costos Financieros	**-**	-	**(100,436)**	(101,456)
Otros gastos	**(35,443)**	(37,143)	**(121,897)**	(123,004)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	**-**	(187,680)	**-**	(580,345)
Total de gastos	**(35,443)**	(224,823)	**(222,333)**	(804,805)
Utilidad/(pérdida) integral del año	**75,779**	(137,418)	**308,278**	(496,497)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	**50%**	50%	**50%**	50%
Participación de FIBRA Macquarie	**37,890**	(68,709)	**154,139**	(248,249)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los Negocios Conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

12. CRÉDITO MERCANTIL

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Crédito mercantil al inicio del año	**841,614**	841,614
Monto en libros al final del año	**841,614**	841,614

El crédito mercantil registrado representa la diferencia entre la contraprestación pagada y el valor razonable del portafolio industrial en 2012, incluido en el segmento industrial (UGE). Ver nota 1 (Antecedentes del Grupo) para más detalles.

El crédito mercantil está sujeto a prueba de deterioro por lo menos una vez al año y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros puede estar en deterioro.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, debido a que la prima con respecto al portafolio en el cual el crédito mercantil fue inicialmente reconocido y evaluado por el Valuador Independiente es mayor que el valor en libros, no se ha reconocido deterioro del crédito mercantil.

Los supuestos utilizados en determinar el valor estimado recuperable del portafolio consideran una prima. Para determinar la tasa de la prima, el Grupo analizó la distribución de ubicación (diversificación geográfica y concentración de mercado) de la cartera, la calidad de la construcción, la tasa promedio ponderada actual, el plazo de arrendamiento restante promedio ponderado, las tasas de alquiler promedio ponderado actual, la concentración de la industria y la calidad general de los inquilinos, que componen la cartera y de las concentraciones significativas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Valor en libros al inicio del año		**41,119,827**	38,799,138
Adiciones durante el año:			
Adquisición de terreno[1]		**-**	775,786
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		**107,588**	643,951
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		**84,141**	143,617
Propiedad de inversión en proceso de construcción	13(a)	**410,741**	(11,548)
Utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión		**1,158,270**	1,912,458
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		**4,767,929**	(1,157,936)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		**11,389**	14,361
Valor en libros al final del año		**47,659,885**	41,119,827

[1] El monto incluye la adquisición de un terreno en MMREIT Industrial Trust IV y el 100% del valor de la propiedad de inversión del fideicomiso F/3493. Ver nota 1 para más detalle.

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Valor en libros al inicio del año	**44,490**	56,038
Gastos de capital	**494,882**	132,069
Transferencia de propiedades de inversión completa	**(84,141)**	(143,617)
Valor en libros al final del año	**455,231**	44,490

* Las propiedades de inversión en proceso de construcción han sido inicialmente reconocida a su costo histórico debido a que el valor razonable de esa propiedad en proceso de construcción no puede ser medido de forma razonable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el estado de resultado integral.

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

El valuador independiente aplica los métodos de valoración al costo, valor de mercado y análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

El valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función de los datos de entrada de las técnicas de valoración que se mencionan a continuación. Las propiedades de inversión se clasifican como nivel 3 en los niveles de jerarquía de valor razonable para instrumentos financieros medidos a valor razonable por el Grupo.

Los datos de entrada y supuestos importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la gerencia. Las variables usadas en las valuaciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encuentran a continuación:

- El rango del rendimiento anualizado promedio respecto a todas las propiedades fue entre 6.75% a 10.00% (2020: 7.25% a 10.25%) para las propiedades industriales y 8.00% a 9.25% (2020: 8.00% a 9.25%) para las propiedades comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.00% y 10.25% (31 de diciembre de 2020: 7.50% and 10.50%) para las propiedades industriales y entre 8.50% y 9.75% (31 de diciembre de 2020: 8.50% y 9.75%) para las propiedades comerciales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.00% y 11.25% (31 de diciembre de 2020: 8.50% y 11.50%) para las propiedades industriales entre 9.75% y 11.75% (31 de diciembre de 2020: 9.75% y 11.75%) para las propiedades comerciales.
- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% a 5.00% (2020: 3.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.66%. (2020: 4.52%) para las propiedades industriales y entre 3.00% y 20.00% (31 de diciembre de 2020: 3.00% y 35.00%) con un valor medio ponderado de 9.86% (2020: 10.89%) para las propiedades comerciales.

El valor razonable estimado incrementa si la renta estimada incrementa, si los niveles de vacantes disminuyen o si las tasas de descuento (rendimiento de mercados) y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a los cuatro supuestos. Los cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las valuaciones de las propiedades de inversión.

La diferencia entre el valor razonable anterior a los fines de la información financiera y el valor en libros al final del año se debe principalmente a los costos de arrendamiento capitalizados y las mejoras para los inquilinos que se contabiliza al costo histórico.

14. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Cuentas por pagar - corto plazo		
Distribuciones por pagar[1]	**361,612**	361,773
Pago diferido por el terreno adquirido	**132,814**	121,489
Gastos de capital provisionados	**96,922**	375,093
Gastos provisionados relacionados a la propiedad[2]	**93,622**	146,985
Intereses por pagar	**44,879**	46,242
Otras cuentas por pagar e ingresos diferidos	**44,840**	37,077
IVA por pagar y otros	**22,978**	39,146
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal	**3,275**	3,711
Gastos relacionados con transacciones	**5**	1,299
Total de cuentas por pagar - corto plazo	**800,947**	1,132,815
Cuentas por pagar - largo plazo		
Pago diferido por el terreno adquirido	**-**	128,717
Total de cuentas por pagar - largo plazo	**-**	128,717

[1] Referirse a nota 6 para más detalles.

[2] Incluye el pasivo por prima de antigüedad al 31 de diciembre de 2021 de $0.83 millones (31 de diciembre de 2020: 0.69 millones) conforme a NIC 19 Beneficios a los empleados.

15. DEPÓSITOS DE INQUILINOS

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Depósitos de inquilinos - Circulante	**22,481**	15,818
Depósitos de inquilinos - No circulante	**317,638**	310,676
Total de depósitos de inquilinos	**340,119**	326,494

Los depósitos de garantía se determinan conforme a los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Grupo hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

16. DEUDA

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
El Grupo tiene acceso a:		
Líneas de crédito no dispuestas		
Línea de crédito revolvente en US$	**3,499,195**	3,590,766
Línea de crédito revolvente en MXN	**1,259,564**	1,259,564
Total líneas de crédito no dispuestas	**4,758,759**	4,850,330
Líneas de crédito dispuestas		
Financiamiento a plazo en US$	**9,777,162**	9,276,145
Financiamiento revolvente a plazo en US$	**6,689,638**	6,483,328
Costos de transacción no amortizados	**(62,426)**	(75,295)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	**16,404,374**	15,684,178

La información sobre la exposición del Grupo a los riesgos de tasas de interés, moneda extranjera y liquidez se incluyen en la nota 22.

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de Crédito $ millones	Monto Dispuesto $ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2021 $'000	Valor en libros Dic 31, 2020 $'000
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de crédito revolvente	US$	180.0	10.0	30 days Libor+2.50%	Abr-24	**205,835**	-
Varias instituciones de seguros- Mediante pagarés	US$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	**5,144,027**	4,984,271
MetLife - a plazo[1]	US$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	**4,308,109**	4,173,519
Varias instituciones financieras - Deuda a plazo	US$	180.0	180.0	4.44%[2]	Abr-24	**3,683,260**	3,559,236
Varias instituciones de seguros- Mediante pagarés	US$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	**1,542,034**	1,494,176
MetLife - a plazo[3]	US$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	**1,521,109**	1,472,976
Saldos al cierre del año						**16,404,374**	15,684,178

[1] Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. [2] Tasa fija mediante un swap en la tasa de interés. Referirse a nota 17. [3] Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

Deuda

El 10 de junio de 2021, FIBRA Macquarie dispuso US$10.0 millones de su línea de crédito revolvente para aumentar su capital de trabajo a corto plazo.

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US$180.0 millones de su línea de crédito revolvente como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo pagó en su totalidad la línea de crédito en 3 pagos. El primer pago por US$90.0 millones ($2,028.9 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US$55.0 millones ($1,223.8 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US$35.0 millones ($754.9 millones) el 24 de septiembre de 2020.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

16. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda (continuación)

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Saldo al inicio del año	**15,684,178**	14,804,370
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	**-**	(4,007,607)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	**197,728**	4,340,034
Total de cambios por actividades de financiamiento	**197,728**	332,427
Total de efectos por tipos de cambio	**506,141**	532,540
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	**16,327**	14,841
Saldo al cierre del año	**16,404,374**	15,684,178

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 5 de abril de 2019, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés, por el cual, FIBRA Macquarie paga trimestralmente una tasa de interés promedio ponderada fija anual de 1.94%, en sus respectivos contratos de swap de tasas de interés y recibe una tasa variable con base en la tasa US$ LIBOR a 3 meses. El swap cubre la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US$180.0 millones de deuda sin garantía (a plazo).

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de cambio financiero con las tasas de interés. Los préstamos y swaps de interés tienen los mismos términos relevantes.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Dic 31,2021 $'000	Dic 31,2020 $'000
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US$180.0 millones	**(97,499)**	(211,095)
Valor razonable estimado				**(97,499)**	(211,095)

18. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

FIBRA Macquarie es considerado un fideicomiso de inversión de bienes raíces para fines de impuestos federales mexicanos. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, está obligado a distribuir anualmente un monto igual a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFI. Si el resultado fiscal neto durante cualquier año fiscal es mayor que las distribuciones hechas a los tenedores de CBFI durante los doce meses terminados en marzo de dicho año fiscal, FIBRA Macquarie deberá pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente.

Las subsidiarias del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en los estados consolidados de resultado integral como sigue:

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Impuesto a la utilidad corriente	**(816)**	(1,296)
Impuesto a la utilidad diferido	**(3,966)**	1,929
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	**(4,782)**	633

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

18. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Impuesto a la utilidad corriente		
Saldo inicial al 1 de enero	**1,791**	2,686
Impuesto a la utilidad corriente del año	**(816)**	(1,296)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	**17**	401
Impuesto a la utilidad por recuperar	**992**	1,791
Impuesto a la utilidad diferido		
Saldo inicial al 1 de enero	**22,557**	24,486
Provisión relacionada a las diferencias temporales (principalmente por los honorarios de administración)	**3,966**	(1,929)
Impuesto diferido pasivo	**26,523**	22,557

Los impuestos sobre la renta diferidos se calculan sobre la base de los impuestos sobre la renta a la tasa aplicable en el período en el que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes de la siguiente manera:

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Honorarios de administración por cobrar	**(28,949)**	(25,152)
Otras cuentas por cobrar	**(1,548)**	(1,630)
Gastos acumulados relacionados con la propiedad	**3,974**	4,225
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	**(26,523)**	(22,557)

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, la conciliación entre la tasa del impuesto sobre la renta y las tasas efectivas del impuesto sobre la renta es la siguiente:

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Utilidad antes de impuestos del año	**4,125**	4,140
Tasa de impuesto sobre la renta	**30%**	30%
Impuesto sobre la renta	**1,238**	1,242
Impuesto sobre la renta en las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	**1,362**	1,019
Ajuste anual por inflación	**(1,733)**	(707)
Honorarios de administración	**2,121**	(933)
Pérdidas fiscales	**2,078**	914
Otros	**(284)**	(2,168)
Impuesto sobre la renta	**4,782**	(633)
Tasa efectiva de impuesto sobre la renta	**116%**	(15%)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

19. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	**765,700**	17,394,792
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	**(4,077)**	(83,043)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2020	**761,623**	17,311,749
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	**761,623**	17,311,749
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	**(335)**	(7,841)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021	**761,288**	17,303,908

Con fecha del 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra CBFI de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el fiduciario realice la compra de los certificados exclusivamente los cuales serán subsecuentemente cancelados.

El 26 de junio de 2018, el 24 de mayo de 2019, el 26 de junio de 2020 y el 26 de junio de 2021; el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de su programa de recompra de certificados durante cuatro períodos: del 26 de junio de 2018 al 25 de junio de 2019, del 26 de junio de 2019 al 25 de junio de 2020, del 26 de junio de 2020 al 23 de junio de 2021, y del 26 de junio de 2021 al 25 de junio de 2022, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021, un total de 50,074,781 CBFIs, por un importe de $1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados (al 31 de diciembre de 2020: 49,740,003 CBFIs por un monto de $1,058.2 millones). Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, un total de 334,778 CBFIs, por un importe de $7.8 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, un total de 4,076,503 CBFIs, por un importe de $83.0 millones (incluyendo costos de transacción) fueron recomprados.

20. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de un nuevo fideicomiso (el "F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto") junto con Inmobiliaria Alamedida (el "F/3493 Socio del fideicomiso en negocio conjunto") por un total de US$12.2 millones. FIBRA Macquarie realizó una evaluación del control según la NIIF 10 y concluyó que tiene el control sobre el F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto, por lo tanto debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la propiedad del F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto como participación no controlada en sus estados financieros consolidados.

La siguiente tabla muestra los porcentajes de participación y la participación no controlada y el total de los activos y pasivos de las entidades consolidadas en pesos.

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2021	Participación no controlada Dic 31, 2021	Total Activos Dic 31, 2021	Total Pasivos Dic 31, 2021
Fid CIB/3493	**30%**	**248,355**	**849,726**	**(2,319)**
		248,355	**849,726**	**(2,319)**

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2020	Participación no controlada Dic 31, 2020	Total Activos Dic 31, 2020	Total Pasivos Dic 31, 2020
Fid CIB/3493	49%	243,575	496,644	(141)
		243,575	496,644	(141)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

21. UTILIDADES RETENIDAS

	$'000
Saldo al 1 de enero de 2020	9,155,573
Resultado integral del año	1,602,925
Distribuciones pagadas/por pagar*	(1,433,403)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9,325,095
Saldo al 1 de enero de 2021	**9,325,095**
Resultado integral del año	**7,791,606**
Distribuciones pagadas/por pagar*	**(1,446,620)**
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**15,670,081**

* Ver nota 6 para más detalles.

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS

Administración de los riesgos

El Grupo administra su patrimonio mediante una mezcla de fuentes de capital disponibles, cumpliendo al mismo tiempo con los requisitos legales y de su constitución respecto a capital y distribuciones, manteniendo el apalancamiento, las relaciones de cobertura de interés y otros convenios dentro de los límites aprobados y operando como negocio en marcha. El Grupo evalúa su método de administración del capital como una parte esencial de su estrategia general y dicho enfoque es revisado periódicamente por la administración y el Consejo del Administrador.

Los instrumentos financieros más importantes del Grupo incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y la deuda. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés) y riesgo de liquidez.

El Grupo maneja su exposición a esos riesgos financieros conforme a la política de administración del riesgo financiero del Grupo. Dicha política establece el método que el Grupo utiliza para administrar los riesgos financieros, las políticas y los controles utilizados para reducir al mínimo el impacto potencial de dichos riesgos sobre sus rendimientos y las funciones y responsabilidades de las personas que participan en la administración de estos riesgos financieros.

El Grupo utiliza varias medidas para supervisar las exposiciones a esos tipos de riesgos. Los principales métodos incluyen análisis de sensibilidad del tipo cambio y de tasas de interés, análisis por antigüedad y evaluación de la calidad crediticia de la contraparte, y el uso de proyecciones de flujo de efectivo.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales en el momento de su vencimiento. La pérdida es el monto del crédito no pagado o la pérdida esperada al repetir un contrato de compraventa con una nueva contraparte. El Grupo tiene exposición al riesgo de crédito en todos sus activos financieros incluidos en el estado de posición financiera consolidado. La concentración del crédito se reduce al mínimo principalmente de la siguiente manera:

- asegurando que las contrapartes, junto con los respectivos límites de crédito, estén aprobadas y;
- asegurando que las transacciones se realicen con una gran cantidad de contrapartes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

a) Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas y otras cuentas por cobrar

El Grupo administra el riesgo sobre las cuentas por cobrar de arrendatarios al practicar revisiones de crédito de posibles arrendatarios, obteniendo garantías de los arrendatarios cuando corresponde y realizar revisiones detalladas de los pagos atrasados de los arrendatarios. El Grupo tiene políticas que limitan la cantidad de riesgo crediticio ante instituciones financieras, si resulta adecuado desde el punto de vista práctico y comercial. Las transacciones en efectivo se limitaron a contrapartes con grado de inversión, de acuerdo con la política de administración del riesgo financiero. El Grupo supervisa la calificación crediticia pública de sus principales contrapartes.

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2021, el inquilino individual más significativo representa 3.4% (2020: 3.4%) de los ingresos por renta. El Grupo mantiene ciertas garantías incluyendo los depósitos en garantía.

Al 31 de diciembre de 2021, el importe bruto en libros por cobrar era de $196.7 millones y la provisión por deterioro fue de $182.6 millones. (Las cuentas por cobrar deterioradas al 31 de diciembre de 2020 tenía un importe bruto de $215.5 millones. Al 31 de diciembre de 2020 la provisión por deterioro fue de $177.7 millones.)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por $732.6 millones al 31 de diciembre de 2021 (2020: $906.0 millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con Banco Nacional De México, S.A. ("Citibanamex"), y HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple ("Grupo Financiero HSBC"), contrapartes de instituciones financieras, las cuales están calificadas A-2 por ciertas agencias de calificación al 31 de diciembre de 2021.

Otros activos - circulantes

Está conformado principalmente de pagos anticipados de seguros de las propiedades, y el honorario de administración de MAM México pagado por anticipado.

A continuación, se detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de los tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo de crédito máximo de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021	Efectivo y equivalentes de efectivo* $'000	Otros activos $'000	Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, netas $'000	Total $'000
Instituciones financieras*	**732,655**	**-**	**-**	**732,655**
Otros	**-**	**62,696**	**14,084**	**76,780**
Total	**732,655**	**62,696**	**14,084**	**809,435**

Al 31 de diciembre de 2020	Efectivo y equivalentes de efectivo* $'000	Otros activos $'000	Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, netas $'000	Total $'000
Instituciones financieras*	906,083	-	-	906,083
Otros	-	62,010	53,901	115,911
Total	906,083	62,010	53,901	1,021,994

* Incluye efectivo restringido

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

a) Riesgo de crédito (continuación)

Al 31 de diciembre, la antigüedad de los ingresos netos por cobrar relacionados con la propiedad que no presentan deterioro se integra como sigue:

	2021 $'000	2020 $'000
Vencidas sin deterioro	**6,926**	22,267
Vencimiento < 60 días	**3,707**	9,068
Vencimiento 61-90 días	**305**	1,770
Vencimiento > 90 días	**3,146**	4,645
Total de ingresos relacionados con la propiedad por cobrar, netos	**14,084**	37,750

La Administración cree que las cifras sin reservar que presentan una antigüedad de más de 30 días serán totalmente recuperables debido al historial de pago y análisis de crédito de cada uno de los arrendatarios.

b) Riesgo de liquidez

La administración supervisa de manera continua la posición de liquidez del Grupo, de igual forma el Consejo del Administrador la revisa trimestralmente. A continuación, se presenta un resumen de los activos y los pasivos financieros con sus vencimientos para la administración de los riesgos de liquidez, en base a los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los flujos de efectivo no descontados con respecto a saldos a vencer dentro de los 12 meses siguientes por lo general equivalen a sus montos presentados en el estado de posición financiera consolidado, porque el impacto del descuento no es significativo. El monto de flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con créditos bancarios, certificados de inversión y otros créditos se basa en tasas de interés variables y fijas.
El análisis de vencimiento de pasivos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

2021	Menos de 3 meses $'000	3 a 12 meses $'000	1 a 5 años $'000	Total $'000
Acreedores y otras cuentas por pagar	**(800,947)**	**-**	**-**	**(800,947)**
Depósitos de inquilinos	**-**	**(22,481)**	**(317,638)**	**(340,119)**
Instrumentos financieros derivados	**-**	**-**	**(97,499)**	**(97,499)**
Deuda*	**-**	**-**	**(16,466,800)**	**(16,466,800)**
Total	**(800,947)**	**(22,481)**	**(16,881,937)**	**(17,705,365)**

* Excluye los costos no amortizados de la deuda que ascienden a $62.4 millones.

2020	Menos de 3 meses $'000	3 a 12 meses $'000	1 a 5 años $'000	Total $'000
Acreedores y otras cuentas por pagar	(1,132,815)	-	(128,717)	(1,261,532)
Depósitos de inquilinos	-	(15,818)	(310,676)	(326,494)
Instrumentos financieros derivados	-	-	(211,095)	(211,095)
Deuda*	-	-	(15,759,473)	(15,759,473)
Total	(1,132,815)	(15,818)	(16,409,961)	(17,558,594)

* Excluye los costos no amortizados de la deuda que ascienden a $75.3 millones.

c) Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se deriva de las fluctuaciones en los tipos de cambio que modifican el valor del peso mexicano de los activos o las ganancias del Grupo en moneda extranjera. El riesgo cambiario surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos acordados en una moneda diferente a la moneda funcional del Grupo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

c) Riesgo de mercado (continuación)

(i) Ingresos en moneda no funcional

Mediante la inversión en activos que generan rentas en dólares estadounidenses, el Grupo devenga ingresos denominados en moneda extranjera. El ingreso de propiedades neto derivado se compensa parcialmente con los gastos denominados en dólares estadounidenses, incluyendo los gastos por intereses.

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

El Grupo busca reducir al mínimo el impacto de las fluctuaciones cambiarias sobre sus inversiones netas en moneda distinta a la moneda funcional mediante préstamos en dólares para financiar parcialmente sus adquisiciones de propiedades de inversión. No se tiene contemplado cubrir de forma adicional la exposición cambiaria causando cuando se utilice pesos mexicanos para financiar activos denominados en dólares.

El Grupo se expone al riesgo cambiario al invertir en propiedades de inversión denominadas en dólares y del ingreso derivado de esas propiedades. El Grupo se ha decidido mantener un perfil de riesgo en dólares. La administración no considera necesario tomar medidas para mitigar o reducir el riesgo de tipo de cambio existente en relación con las exposiciones en dólares.

	2021 Exposiciones en USD* $'000	2020 Exposiciones en USD* $'000
Propiedades de inversión	**41,558,765**	35,878,062
Cuentas por cobrar	**146,082**	12,312
Efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo efectivo restringido)	**243,821**	517,187
Otros activos	**134,049**	208,238
Otras cuentas por cobrar	**-**	16,151
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	**(388,418)**	(427,487)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar- Largo plazo	**-**	(128,717)
Depósitos de inquilinos	**(291,599)**	(284,545)
Deuda	**(16,404,374)**	(15,684,180)
Exposición neta	**24,998,326**	20,107,021

*Los montos presentados son en pesos mexicanos.

Los tipos de cambio aplicados a las exposiciones netas de la tabla anterior darían lugar a un cambio en los activos netos del Grupo. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones en el cierre del período del dólar estadounidense al tipo de cambio del peso, se aplicó un movimiento del 10%.

	Sensibilidad en la utilidad de operación*	
Al 2021	Movimiento de + 10% $'000	Movimiento de – 10% $'000
Exposición a los dólares	**2,499,833**	**2,499,833**
Al 2020		
Exposición a los dólares	2,010,702	(2,010,702)

*Los montos presentados son en pesos mexicanos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

c) Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de las tasas de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo en que los cambios en las tasas de interés del mercado tengan un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de tasa de interés predominantemente a través de préstamos a tasa variable y gestiona esta exposición sobre la base de una "revisión", incluidas las exposiciones generadas por los préstamos de los Fideicomisos Industriales.

Las tasas de interés son muy sensibles a diferentes factores, incluidas las políticas gubernamentales, fiscales, monetarias y tributarias, así como consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores que están fuera de control de FIBRA Macquarie.

El riesgo de tasas de interés surge principalmente de los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable. El Grupo podrá celebrar en el futuro líneas de crédito o bien incurrir en contraer deudas con tasas de interés variables. En la medida en que el Grupo disponga de estas deudas, o que incurra en endeudamiento a tasa variable, el Grupo estará expuesto al riesgo asociado con las variaciones del mercado de tasa de interés.

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, el Grupo ha entrado en un contrato de swap de tasa de interés fija siempre que sea posible. El Grupo ha celebrado swaps de tasas de interés para cambiar la tasa de interés variable de un préstamo a plazo fijo de US$180.0 millones (31 de diciembre 2020: US$180.0 millones) a una tasa de interés fija (para más detalles, consulte la nota 17). En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021, el 100% (31 de diciembre de 2020: 100%) del financiamiento de deuda del Grupo se tiene una tasa de interés fija.

Análisis de sensibilidad

La siguiente tabla refleja el aumento/(disminución) neto potencial en los resultados del Grupo, producto de los cambios en las tasas de interés al cierre de los años respectivos; todas las demás variables permanecen constantes.

	2021 $'000	2020 $'000
Tasa de interés variable		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**732,655**	906,083
Exposición de la tasa de interés variable neta	**732,655**	906,083

Una variación en las tasas de interés variable (3 meses US$ LIBOR o CETES) aplicadas a las exposiciones netas del resumen anterior podría producir cambio en las utilidades netas del Grupo.

	Sensibilidad en la utilidad de operación*	
	Movimiento de +100pb	Movimiento de -100pb
Al 2021	$'000	$'000
Efecto de la exposición variable neta	**7,327**	**7,327**
Al 2020		
Efecto de la exposición variable neta	9,061	(9,061)

d) Administración a la reforma de la tasa de interés de referencia y riesgos asociados

Se está llevando a cabo una reforma fundamental de los principales índices de referencia de tasas de interés a nivel mundial, incluida la sustitución de algunas tasas de oferta interbancarias (IBOR) por tasas alternativas casi libres de riesgo (a las que se hace referencia como "Reforma de IBOR").

La única exposición a tasa de oferta interbancaria (IBOR) del Grupo al 31 de diciembre de 2021 era la línea de crédito revolvente, que está ligada a USD LIBOR. Respecto a la Reforma IBOR, el Grupo está monitoreando la transición y espera completar en línea con los plazos de transición del mercado. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

d) Administración a la reforma de la tasa de interés de referencia y riesgos asociados (continuación)

El comité de endeudamiento monitorea y administra la transición del Grupo a tasas alternativas. El comité evalúa hasta qué punto los contratos hacen referencia a los flujos de efectivo de IBOR, si dichos contratos deberán ser enmendados como resultado de la reforma de IBOR y cómo gestionar la comunicación sobre la reforma de IBOR con las contrapartes. El comité vuelve a nombrar a la junta directiva del Grupo trimestralmente y colabora con otras funciones comerciales según sea necesario. El comité proporciona informes periódicos a la gestión del riesgo de tipo de interés derivado de la Reforma de IBOR. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Derivados

El Grupo mantiene swaps de tipos de interés para fines de gestión de riesgos que se designan en las relaciones de cobertura de flujo de efectivo. Los swaps de tipos de interés tienen puntos flotantes que están indexadas al Euribor o al LIBOR en libras esterlinas. Los instrumentos derivados del Grupo se rigen por contratos basados en los contratos maestro de la International Swaps Derivatives Association (ISDA).

ISDA actualmente está revisando sus contratos estandarizados a la luz de la reforma de IBOR y planea modificar ciertas opciones de tasa flotante en las definiciones de ISDA de 2016 para incluir cláusulas de respaldo que se aplicarían en la discontinuación permanente de ciertos IBOR clave. Se espera que ISDA publique un suplemento de respaldo de IBOR para modificar las definiciones de ISDA de 2006 y el protocolo de respaldo de IBOR para facilitar las modificaciones multilaterales para incluir las opciones de tasa flotante modificadas en las transacciones de derivados que se realizaron antes de la fecha del suplemento. Actualmente, el Grupo tiene previsto aplicar el protocolo en caso de que se finalice y cuándo y supervisar si sus contrapartes también se adherirán. Si este plan cambia o hay contrapartes que no se adhieren al protocolo, el Grupo negociará bilateralmente con ellas la inclusión de nuevas cláusulas alternativas.

Las relaciones de cobertura impactadas por la reforma de IBOR pueden experimentar ineficacia atribuible a las expectativas de los participantes del mercado sobre cuándo ocurrirá el cambio de la tasa de referencia IBOR existente a una tasa de interés de referencia alternativa. Esta transacción puede ocurrir en diferentes momentos para la partida cubierta y el instrumento de cobertura, que puede conducir a la ineficacia de la cobertura. El Grupo no tiene instrumentos de cobertura relacionados a tasas de interés debido a que la única tasa variable es la LIBOR.

23. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El Grupo mide los siguientes activos y pasivos a valor razonable y en las siguientes notas se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables:

- Propiedades de inversión, (nota 13)

- Instrumentos financieros derivados, (nota 17)

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas se ven afectados por la elección del modelo de valuación usado y las suposiciones subyacentes realizadas con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlacionados.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo, basado en datos significantes no observables. Dichos datos incluyen:

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la cualidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

23. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

- Tasa de descuento: que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;

- Tasa de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;

- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;

- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de la propiedad y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de valuación; y

- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

La Administración revisa regularmente la información significativa no observable y los ajustes de valuación. Si la información de terceros como las cotizaciones de corredores o precios de servicios, es utilizada para medir el valor razonable, la Administración evalúa las pruebas obtenidas de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF. Incluyendo el nivel de jerarquía en la que se deben ser clasificadas las valuaciones. Los asuntos importantes de las valuaciones se informan en el Consejo de Directores.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se calcula al valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados.

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las tasas cotizadas de swap, los precios de futuros y las tasas de endeudamiento interbancario.

Los flujos de efectivo estimados se descuentan utilizando una curva de rendimiento construida a partir de fuentes similares y que refleja la tasa interbancaria de referencia relevante utilizada por los participantes del mercado para este propósito al establecer los precios del swap de tasas de interés.

Los instrumentos financieros al valor razonable son clasificados, de acuerdo con los niveles de las jerarquías de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos idénticos o pasivos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

Nivel 3 – Variables para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (variables no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y los análisis para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición:

Al 31 de diciembre de 2021	Nivel 2 $'000	Valor razonable $'000	Valor en libros $'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	**14,084**	**14,084**	**14,084**
Deuda**	**(16,881,871)**	**(16,881,871)**	**(16,404,374)**
Al 31 de diciembre de 2020			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	53,901	53,901	53,901
Deuda**	(16,662,652)	(16,662,652)	(15,684,178)

* Los costos no amortizados de las cuentas por cobrar es una aproximado al valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

** Neto de costos de transacción no amortizados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

23. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

La siguiente tabla resume los niveles de jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros medidos al valor razonable por el Grupo:

Al 31 de diciembre de 2021	Nivel 1 $'000	Nivel 2 $'000	Nivel 3 $'000	Total $'000
Instrumentos financieros derivados-pasivo	**-**	**(97,499)**	**-**	**(97,499)**
Propiedades de inversión	**-**	**-**	**47,659,885**	**47,659,885**
Al 31 de diciembre de 2020				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(211,095)	-	(211,095)
Propiedades de inversión	-	-	41,119,827	41,119,827

El valor razonable de los swaps de tasas de interés se basa en las cotizaciones de los agentes independientes. Dichas cotizaciones son evaluadas para determinar la razonabilidad al descontar los flujos futuros de efectivo estimados en función de los términos y el vencimiento de cada contrato, utilizando las tasas de interés del mercado aplicables a instrumentos similares en la fecha de valoración.

El valor razonable de los swaps de tasa de interés refleja el riesgo crediticio del instrumento e incluye ajustes para tomar en cuenta el riesgo crediticio de la entidad del Grupo y la contraparte cuando corresponda.

La siguiente tabla presenta los cambios en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo:

	Dic 31,2021 $'000	Dic 31,2020 $'000
Saldo al inicio del año	**41,119,827**	38,799,138
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	**613,859**	790,381
Adquisición de terreno	**-**	775,786
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	**1,158,270**	1,912,458
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	**4,767,929**	(1,157,936)
Saldo al final del año	**47,659,885**	41,119,827

24. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la según la NIIF 16 (hasta el 31 de diciembre de 2018 estos fueron clasificados bajo NIC 17). El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 31 de diciembre de 2021 al 30 abril de 2048.

Cuando los pagos por el arrendamiento son mínimos se considera que son el alquiler neto acumulado durante el período de arrendamiento, que se define como la fecha de terminación más temprana posible a disposición del arrendatario, con independencia de la probabilidad de la terminación inquilino o no ejercer su opción de renovación disponibles; los pagos mínimos a recibir por el Grupo van hacia delante son los siguientes:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

24. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

a) Como Arrendador (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021	<1 año (US$'000)	1-5 años (US$'000)	>5 años (US$'000)	Total (US$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en $US	**140,195**	**301,706**	**81,959**	**523,860**
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en $MXN	**27,107**	**53,592**	**13,697**	**94,396**

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

b) Como Arrendatario

La información detallada del reconocimiento inicial de la NIIF 16 *Arrendamientos* se presenta como sigue:

	Dic 31, 2021 $'000	Dic 31, 2020 $'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del año	**15,954**	19,986
Adiciones a los activos por derecho de uso	**1,037**	1,124
Pagos de arrendamiento modificados en los derechos de uso de los activos	**-**	(1,506)
Efecto de fluctuación cambiaria	**113**	430
Cargo por depreciación del año	**(3,921)**	(4,080)
Saldo al cierre del año	**13,183**	15,954
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del año	**17,611**	21,207
Adiciones a los pasivos por arrendamiento	**1,037**	1,124
Pagos de arrendamiento modificados en los pasivos por arrendamiento	**-**	(1,510)
Efecto de fluctuación cambiaria	**120**	445
Intereses a pasivos por arrendamiento	**1,475**	1,718
Pagos de arrendamientos	**(5,151)**	(5,373)
Saldo al cierre del año	**15,092**	17,611
Saldo clasificado como circulante	**3,953**	3,523
Saldo clasificado como no-circulante	**11,139**	14,088
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	**5,149**	4,906
1-5 años	**12,944**	16,932
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del año	**18,093**	21,838

[1]Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio aplicada es de 4.9% (2020:5.7%) para los contratos en $US y 10.2% (2020:10.2%) para los contratos en pesos.

25. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

26. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRA Macquarie cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y el Administrador está bajo el entendimiento que sus CBFIs tienen amplia aceptación entre el público inversionista. A continuación, se detallan las partes relacionadas del Grupo más importantes:

a) Transacciones con personal administrativo clave

El personal clave de administración respecto al Grupo es contratado y remunerado por el Administrador.

b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie con dirección en Av. Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron $4.5 millones (31 de diciembre, 2020: $4.1 millones), respectivamente.

c) Administrador

MAM México funge como administrador de FIBRA Macquarie y está domiciliado en Av. Pedregal No 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México tiene derecho a recibir un honorario base por administración $195.8 millones (31 de diciembre, 2020: $186.8 millones) respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2021. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFI durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012, y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo provisionó gastos por $0.1 millones (31 de diciembre de 2020: $0.4 millones), respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 2021 los gastos por pagar a MAM México y MMREM ascendían a $0.1 millones (31 de diciembre de 2020: $0.4 millones)

Al 31 de diciembre de 2021, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones de $70.0 millones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (31 de diciembre de 2020: $68.5 millones).

De vez en cuando, otras filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden tener CBFIs por cuenta propia o por terceros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

27. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de estos estados financieros consolidados y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A los tenedores de las CBFIs del

Fideicomiso Irrevocable No. /1622

(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple)

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas ("FIBRA Macquarie México" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de FIBRA Macquarie México, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Valuación de las propiedades de inversión: $47,659,885	
Ver nota 13 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de la auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Las propiedades de inversión del Fideicomiso representan el 94% del total de sus activos al 31 de diciembre de 2021 y se integran por propiedades industriales y comerciales ubicadas en México. Estimar el valor razonable de las propiedades de inversión es un proceso complejo que incluye juicios y estimaciones respecto de diversos datos de entrada. La técnica de valuación utilizada considera supuestos tales como el ingreso de rentas esperado en el futuro, la ocupación y tasas de capitalización y de descuento, así como la naturaleza individual de cada propiedad y su ubicación. El cambio en el valor razonable es reconocido en el estado consolidado de resultado integral. Por lo anterior, consideramos la valuación de las propiedades de inversión como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión incluyeron, entre otros, los siguientes: • Evaluar la integridad de las propiedades de inversión del Fideicomiso conciliando las adiciones ocurridas durante el año que afectaron el saldo al 31 de diciembre de 2021. • Evaluar la exactitud del saldo al final del año de las propiedades de inversión comparando las cifras finales incluidas en sus registros contables con los montos incluidos en el sistema de administración de propiedades del Fideicomiso y en el informe de los valuadores externos contratados por el Fideicomiso. • Evaluamos la competencia e capacidad de los valuadores externos del Fideicomiso. Mediante la selección de una muestra de propiedades de inversión, realizamos lo siguiente: • Evaluar la integridad de los datos de entrada del Fideicomiso utilizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, comparándolos con contratos firmados que detallan el nombre del ocupante, metros cuadrados alquilados e ingresos del alquiler base. • Involucrar a nuestros especialistas de valuación para que nos asistieran en el análisis del valor razonable de las propiedades de inversión determinadas por el Fideicomiso, utilizando datos de entrada externos tales como valores de renta promedio por metro cuadrado para propiedades comparables, tasas estimadas de vacantes, gastos estimados para propiedades similares y tasas de capitalización estimadas, consistentes con nuestro conocimiento de la industria y con transacciones de mercado comparables.

	• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones de los estados financieros, incluyendo las revelaciones de los juicios y supuestos clave.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, (el Reporte Anual) que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoria con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León a 11 de marzo de 2022.

Para más información, póngase en contacto con nosotros:

+52 55 9178 7700

fibramq@macquarie.com

Este documento ha sido preparado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM Mexico"), como administrador, actuando en nombre y representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CI Banco") como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

En este documento, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited ABN 94 122 169 279 y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran, en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MAM Mexico como administrador, actuando en nombre y representación de CI Banco, 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 términos de la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (U.S. Securities Act of 1933), según haya sido modificada de tiempo en tiempo. 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 cualquier operación o inversión, y Usted no debe apoyarse 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 apoyarse 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 factores.

Ninguna medida mitigante de riesgo es infalible. A pesar de las medidas mitigantes 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 confiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y opiniones. 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 asumimos 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, contable, regulatoria o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

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

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

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

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

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Annual Report 2021

Letter from the

Chief Executive Officer

"Our 2021 financial performance continued to benefit from our disciplined balance sheet management, favorable market dynamics, and Mexico's increasingly important role in the global supply chain. After two years of operating in a challenging environment, we were pleased with our solid 2021 results, which reflect the improving macro conditions, the attractiveness of our Industrial portfolio and the rebound in consumer spending benefiting our Retail portfolio."

Juan Monroy
Chief Executive Officer

Dear FIBRA Macquarie Investor,

2021 was a year of recovery and resilience, and while there was some volatility related to the ongoing pandemic, we saw continued strength in our Industrial portfolio and positive momentum in our defensively positioned, grocery-anchored Retail portfolio. FIBRA Macquarie delivered a strong set of results for the year primarily driven by record leasing activity and improved rental rates. We remain well capitalized with a strong balance sheet with over 5 billion pesos of liquidity at year end, and no debt maturities until 2023. With the receding impact of COVID-19, increasingly stable relations between Mexico and the US, and growing nearshoring manufacturing and logistics demand, we believe FIBRAMQ is well-positioned to benefit from the compelling longer-term tailwinds propelling the Mexican real estate market.

A highlight for 2021 included a meaningful increase in our investment property valuations, as reported at year end, across both our Retail and Industrial portfolios. The valuations, carried out by an independent appraiser, delivered a full year same store and total revaluation gain of 12.4% in our Industrial portfolio, an increase of 10.6% in our Retail portfolio, and a proportionately combined closing property-by-property investment property valuation of $2.3 billion, up 12.1% over 2020. This meaningful increase in the valuation of stabilized properties reflects FIBRAMQ's high-quality portfolio and a robust operating environment.

Year in Review

Our results for 2021 reflect the strength of our platform and the long execution of our disciplined capital management strategy.

In 2021, both our Industrial and Retail portfolios saw strong demand as the year closed. Our Industrial portfolio, finished the year with a record level of leasing activity in the fourth quarter, as we leased an unprecedented amount of space to a diverse range of users representing a range of industries including consumer goods, logistics and auto parts. Moreover, as the year progressed, our Retail portfolio experienced the highest level of new leasing activity, along with the lowest level of moveouts, since the onset of the pandemic.

Our 2021 financial performance continued to benefit from our disciplined balance sheet management, favorable market dynamics, and Mexico's increasingly important role in the global supply chain. After two years of operating in a challenging environment, we were pleased with our solid 2021 results, which reflect the improving macro conditions, the attractiveness of our Industrial portfolio and the rebound in consumer spending benefiting our Retail portfolio.

For the full year 2021, we delivered record Adjusted Funds from Operations (AFFO) per certificate of Ps. 2.38, exceeding our full year guidance. As the year progressed, we saw steady improvement with each quarter posting new strengthening results since the onset of the pandemic.

In FIBRAMQ's Industrial portfolio, the combination of our high-quality industrial assets, and a best-in-class property administration platform, drove strong leasing activity. Average rental rates increased 2.5% to a new record high and occupancy increased to 96.0% from 94.3% whilst maintaining a healthy retention rate of 82.8%. In our Retail portfolio, we executed on stronger leasing activity in each quarter as the impact of the pandemic continued to subside. Same store retail rental rates increased 2.8% year over year, while occupancy decreased to 90.1% from 91.4% reflecting the impact of the pandemic. Cash collections and rent discounts improved meaningfully and in the fourth quarter foot traffic at our shopping centers was up 35% above the prior period but still approximately 25% below pre-pandemic levels.

With the stability of our Industrial portfolio, and the continued momentum in Retail, we are pleased to have delivered a stable distribution of Ps.1.90 per certificate for the full year 2021, and to have announced a 5.3% increase for 2022 to Ps. 2.00 per certificate.

Future growth opportunities

We continue to seek select growth opportunities using a prudent capital deployment strategy, as the economy continues its path to normalcy. FIBRAMQ is proud of the strong track record we have with new developments, and have an attractive pipeline of projects including the industrial development projects in process in the Mexico City Metropolitan Area and in Monterrey.

With approximately 80% of our Industrial footprint in the northern markets, our Industrial portfolio is well-positioned to capture the growing demand in manufacturing and logistics, supported by the underlying trends of nearshoring and e-commerce growth. We continue to pursue a strategy to complement and grow our portfolio by investing in class "A" assets with a track record of strong performance and a positive economic outlook.

During the year, work continued at two active development projects which fit this strategic objective. These include an 183 thousand square foot total industrial development project in Apodaca, Nuevo Leon, and a 700 thousand square foot industrial development project in the MCMA market. Both of these projects have a number compelling benefits, including adding class "A" sustainable facilities to our portfolio, increasing our diversification and scale, and providing for attractive risk-adjusted returns. We expect these investments will contribute to NOI growth in 2023 and beyond. Beyond these projects, we will continue to be opportunistic and seek to add land parcels and selectively pursue new developments in our core target markets.

Looking ahead

We look forward to a return to normalcy as we move beyond the pandemic. FIBRAMQ has been able to navigate the pandemic because of our strong customer relationships and by focusing on our core competencies of proactive asset management and disciplined capital management.

Our Industrial portfolio continues to drive our growth by benefiting from nearshoring manufacturing and logistics demand, and predominately dollarized leases. Our top four markets account for approximately half of our GLA, and display favorable supply-demand dynamics. We are observing sustained positive absorption, limited space availability, and continued demand. We are also starting to see some relief in our Retail portfolio, with rising occupancy rates, rent increases, and a decline in rent concessions.

The strength of our balance sheet has continued to be a positive differentiator for FIBRA Macquarie. Our net debt to EBITDA multiple was 5 times and we continue to maintain a healthy debt service coverage ratio and comfortable headroom with respect to our debt covenants. We will evaluate opportunities to further enhance our balance sheet in 2022 and look forward to providing updates.

As I mentioned earlier, we are pleased to see how the positive impact that an independent valuation has driven FIBRA Macquarie's NAV level to a record 41 pesos per certificate, and our Real Estate Net LTV reduce to 35.0%, providing enhanced balance sheet flexibility.

As we head into 2022, we project record annual distributions, as we remain focused on maximizing total per certificate returns for our investors. Our prudent AFFO payout and leverage ratios ensure that our business model remains resilient and capable of supporting attractive growth opportunities.

Focus on sustainability

FIBRAMQ remains committed to sustainability including protecting the environment, prioritizing governance, developing its employees and serving its customers and the community. We are proud that we have been recognized for our ongoing focus on green building and green leasing, stakeholder engagement and transparency, along with our commitment to continual improvement. During the year, we retained our three-star rating from GRESB, a leading ESG benchmark for real estate investments on a global basis for both the GRESB Standing Investments Benchmark and the GRESB Development Benchmark. This rating ranks FIBRAMQ above both its GRESB Peer Groups and the broader GRESB averages.

Another ESG highlight which I am very proud to share is that FIBRAMQ was recognized as being an "EDGE Champion." EDGE Champions are organizations that collaborate with the International Finance Corporation (IFC) to accelerate the adoption of green building options through the promotion of voluntary green building certificates based on the EDGE ("Excellence in Design for Greater Efficiencies") software, standard and certification system. During 2021, we achieved EDGE certifications on six Industrial properties comprising 1.7 million sqft of GLA in markets covering Monterrey, Ciudad Juarez, Hermosillo and Reynosa, and in total representing approximately 5.5% of our Industrial portfolio footprint. Sustainability is an important tenet of FIBRAMQ's ESG strategy, and over time we expect to increase the level of green building certifications across our portfolio.

Summary

Finally, I want to thank the entire FIBRA Macquarie team for their incredible work, dedication and commitment. We anticipate steady growth from our existing portfolio, further enhanced by selective developments. With a favorable macro backdrop and a hopeful return to normalcy, we remain confident in our portfolio, strategy and the constructive dynamics in our key markets to deliver strong operating results and value for our certificate holders.

MACQUARIE

CIBanco

MACQUARIE ASSET MANAGEMENT MÉXICO, S.A. DE C.V.

SETTLOR

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

TRUSTEE

"FIBRAMQ 12"

Annual report for the year ended December 31, 2021, submitted in accordance with the general provisions applicable to securities issuers and other securities market participants

Ticker: FIBRAMQ 12

Type of Instrument: Real Estate Trust Certificates (CBFIs)

Trustee: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Trustee's Address: Av. Paseo de las Palmas No. 215, 7th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, 11000, Mexico City, Mexico.

Settlor: Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

Settlor's Address: Av. Pedregal No. 24, 21st Floor, Col. Molino del Rey, 11040, Mexico City, Mexico.

Number of outstanding Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) ("CBFIs"): 761,288,719 (seven-hundred sixty-one million two hundred eighty-eight thousand seven hundred nineteen) as of the date of this Annual Report.

Specification of the characteristics of outstanding CBFIs: Our CBFIs are non-amortizable Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), without nominal value, issued by the Trustee in accordance with the Trust Agreement, the Mexican Securities Market Law (Ley del Mercado de Valores), the CNBV Regulations (Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores), the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito) and other applicable laws and regulations. The CBFIs are a single class, series and type and are listed on the Mexican Stock Exchange (Bolsa Mexicana de Valores. S.A.B. de C.V.).

Treasury CBFIs: 97,798,698 (ninety-seven million seven hundred ninety-eight thousand six hundred ninety-eight)

Duration and Maturity Date: The CBFIs issued by CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of FIBRA Macquarie México (the "Trust") are not amortizable and therefore are not subject to a certain duration or maturity date.

Trust: The trust created under Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, as amended and restated from time to time, entered into by the Settlor, the Trustee, the Manager and the Common Representative.

First Place Beneficiaries: The Persons that hold title to one or more CBFIs from time to time, collectively represented for all purposes of the Trust Agreement by the Common Representative ("Holders").

Manager: Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

Summary of the most important characteristics of the assets or rights conferred to the Trust:

As of December 31, 2021, our portfolio consists of 236 industrial properties and 17 retail properties (9 of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 20 cities across 16 states in Mexico, with approximately 3.2 million square meters of gross leasable area ("GLA"), with no single industrial property representing more than 3.4% of our industrial GLA and no single retail property representing more than 18.8% of our retail GLA. As of December 31, 2021, our industrial properties are 96.0% leased, in terms of GLA, to 278 tenants, and our retail properties are 90.1% leased, in terms of GLA, to 654 tenants including leading Mexican and multinational companies or their affiliates. No single industrial tenant accounts for more than 3.7% of our industrial Annualized Base Rent and no single retail or office tenant accounts for more than 18.2% of our retail Annualized Base Rent.

Distributions: The Trustee shall make Distributions to Holders (each, a "Distribution") in accordance with the prior written instructions of the Manager. Each Distribution shall be made as follows: (a) the Manager shall instruct the Trustee, at least six (6) business days in advance of the date on which the Distribution shall be made, to make the Distribution, provided that if the Distribution does not comply with the Distribution Policy, then it will be subject to the prior approval of the Technical Committee, unless said Distribution does not comply with the provisions under article 187 of the LISR and other applicable tax provisions, in which case it will be subject to the approval of the Holders Meeting, (b) for purposes of the Distribution, the Manager shall instruct the Trustee in writing to transfer the amounts to be distributed to the Distribution Account, and to make the Distribution to Holders, and (c) the payment of the Distribution shall be made pro rata among Holders on the basis of the CBFIs owned by each of them as of the record date for the Distribution.

Frequency and manner of Distributions: The current Distribution Policy is to authorize and pay Distributions on a quarterly basis. This may change in the future. The payment of cash Distributions is at all times subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and market conditions. The payment of Distributions will be made pro rata among Holders on the basis of the CBFIs owned by each of them as of the record date for the relevant Distribution.

Source of Distributions: The Distributions and the payments under the CBFIs will be exclusively upon the assets of the Trust Estate. The Trust Estate will also be available for paying fees, costs, expenses, obligations and payouts of the Trustee, as set forth in the Trust Agreement.

There is no obligation to make principal or interest payments to Holders: Under FIBRA regulations, FIBRAs are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of their Tax Result to the holders of the certificates issued by such FIBRAs.

Level of Indebtedness: 32.3% (calculated in accordance with applicable FIBRA regulations) as of December 31, 2021.

Debt Service Coverage Ratio: 5.3x (calculated in accordance with applicable FIBRA regulations) as of December 31, 2021.

Frequency and manner of amortization: The CBFIs are not amortizable.

Place and Manner of Payment: All cash Distributions to Holders will be made by means of wire transfer through S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., which offices are located at Paseo de la Reforma No. 255, Piso 9, Col. Cuauhtémoc, 06500, Mexico City, Mexico.

Common Representative: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositary: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Tax Treatment: Prior to investing in CBFIs, investors should consider that the tax treatment relative to any applicable exemption of income tax on distributions on, and the purchase and sale of, these securities, is that provided for under Articles 187 and 188 of the LISR and other applicable tax provisions and which has been confirmed by the relevant Mexican tax authorities by way of a ruling from the SAT.

National Securities Registry: The CBFIs are registered under No. 3239-1.81-2020-020 with the National Securities Registry (Registro Nacional de Valores) maintained by the Mexican National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such registration does not imply a certification as to the investment quality of the securities, our solvency, or the accuracy or completeness of the information contained in this Annual Report and does not validate acts that are contrary to applicable law.

Annual report presented in accordance with the general requirements for securities issuers and other securities market participants for the period ended December 31, 2021.

Additional Disclaimers:

Other than Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), any Macquarie Group entity noted in this document is not an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these other Macquarie Group entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank. Macquarie Bank does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these other Macquarie Group entities. In addition, if this document relates to an investment, (a) the investor is subject to investment risk including possible delays in repayment and loss of income and principal invested and (b) none of Macquarie Bank or any other Macquarie Group entity guarantees any particular rate of return on or the performance of the investment, nor do they guarantee repayment of capital in respect of the investment. This annual report is not an offer for sale of securities in the United States, and securities may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from registration under the U.S. Securities Act of 1933, as amended.

This document is not for release in any member state of the European economic area.

This Annual Report is not an offer or invitation for subscription or purchase or a recommendation of securities. It does not take into account the investment objectives, financial situation and particular needs of any investor or prospective investor. Before making an investment in the Trust, an investor or prospective investor should consider whether such an investment is appropriate to their particular investment needs, objectives and financial circumstances and consult an investment adviser if necessary.

Information, including forecast financial information, in this Annual Report should not be considered as a recommendation in relation to holding, purchasing or selling CBFIs, securities or other instruments in the Trust. Due care and attention has been used in the preparation of forecast information. However, actual results may vary from forecasts and any variation may be materially positive or negative. Forecasts by their very nature are subject to uncertainty and contingencies, many of which are outside the control of the Trust. Past performance is not a reliable indication of future performance.

This Annual Report contains forward-looking statements. Examples of such forward-looking statements include, but are not limited to: (i) statements regarding our future results of operations and financial condition; (ii) statements of strategy, plans, intentions, objectives or goals; and (iii) statements of assumptions underlying such statements. Words such as "aim," "anticipate," "believe," "could," "estimate," "expect," "forecast," "guidance," "intend," "may," "plan," "potential," "predict," "seek," "should," "will" and similar expressions are intended to identify forward-looking statements but are not the exclusive means of identifying such statements.

By their very nature, forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties, both general and specific, and risks exist that the predictions, forecasts, projections and other forward-looking statements will not be achieved. We caution investors that a number of important factors could cause actual results to differ materially from the plans, intentions, expectations and estimates expressed or implied in forward-looking statements, including, but not limited to, the following factors:

- economic, political and social conditions globally, in Mexico and in those states and municipalities where our properties are located;
- our ability to successfully implement our business and growth strategies;
- the competitive environment in which we operate;
- our ability to maintain or increase our rental rates and occupancy rates;
- the performance and financial conditions of our tenants;
- our ability to collect rents from our tenants;

- developments that impact consumer traffic at our retail properties;
- contingent liabilities arising from acquired properties;
- our ability to engage successfully in strategic acquisitions of new properties;
- our ability to obtain financing on favorable terms or at all;
- our ability to expand into new markets in Mexico;
- our ability to sell any of our properties;
- our ability to repurchase CBFIs;
- inflation, interest rates and fluctuations in the value of the Peso and the Dollar;
- natural disasters, or other conditions such as environmentally hazardous conditions, that affect our properties;
- Pandemics such as the COVID-19 pandemic, or other biological disasters, that affect the operation of our properties;
- our ability to generate sufficient cash flows to satisfy any future debt service obligations, make capital investments and any other items in respect of our properties, and to make Distributions;
- the terms of laws and government regulations that affect us and interpretations of those laws and regulations, including, but not limited to, changes in tax laws and regulations affecting FIBRAs, applicable accounting standards, real property tax rates, and environmental, real estate and zoning laws;
- economic tensions between governments and changes in international trade and investment policies, including new or higher tariffs on products imported from Mexico into the U.S., new barriers to entry or domestic preference procurement requirements, or changes to or withdrawals from free trade agreements;
- our ability, to the extent applicable, to engage in expansions of existing properties or development of new properties, and to manage potential construction delays and cost overruns;
- our ability to successfully administer our properties whether directly by our Internal Property Administrator or through contracted external property administrators;
- our dependency on the ability of our Manager to manage our business and implement our growth strategy;
- our ability to successfully administer certain of our properties owned through joint ventures;
- actual and potential conflicts of interests with our Manager, Macquarie Asset Management and Macquarie Group;
- our ability to qualify as a FIBRA and to qualify our investment trusts as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes;
- our and our Manager's ability to operate and manage a publicly-traded Mexican FIBRA; and
- other factors set forth under the caption "Risk Factors".

In light of these risks, uncertainties and assumptions, the forward-looking events described in this Annual Report may not occur. These forward-looking statements speak only as to the date of this Annual Report and we undertake no obligation to update or revise any forward-looking statement, whether as a result of new information or future events or developments.

Although we believe the plans, intentions, expectations and estimates reflected in or suggested by such forward-looking statements are reasonable, we cannot assure you that those plans, intentions, expectations or estimates will be achieved. In addition, you should not interpret statements regarding past trends or activities as assurances that those trends or activities will continue in the future. All written, oral and electronic forward-looking statements attributable to us or persons acting on our behalf are expressly qualified in their entirety by this cautionary statement.

Contents

1. General information **7**
   a) Terms and Definitions 7
   b) Executive Summary 22
   c) Risk Factors 54
   d) Other Securities Issued by the Trust 82
   e) Relevant Changes to the Rights of the CBFI Holders 82
   f) Use of Proceeds 82
   g) Public Documents 83
2. The Trust **84**
   a) History and Development of the Trust 84
   b) Business Description 84
   c) Trust Estate 91
   d) Contracts and Agreements 99
   e) Managers 114
   f) Fees, Costs and Expenses of the Manager 116
   g) Transactions with Related Parties and Conflict of Interest 117
   h) External Auditor 119
   i) Other Third Parties Liable to the Trust or to CBFI Holders 119
   j) Capital Market 119
3. The Manager **124**
   a) History and Development of the Manager 124
   b) Business Description 127
   c) Manager and Shareholders 127
4. Financial information **133**
   a) Selected Financial Data 133
   b) Relevant Indebtedness Information 137
   c) Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations 139
   d) Critical Accounting Estimates, Provisions and Reserves 147
   e) Other Non-IFRS Financial Information 154
5. Financial information of the internal administration **162**
6. Responsible parties **163**
7. Annexes **164**

1. General information

a) Terms and Definitions

Terms	Definitions
"Additional CBFIs"	Means CBFIs issued through Additional Issuances.
"Additional Issuance"	Means any Issuance additional to the Initial Issuance, public or private, inside or outside Mexico, pursuant to articles 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis 1, 68 and other applicable articles of the LMV.
"Affiliate"	Means, with respect to any particular Person, the Person that controls directly or indirectly, through one or more intermediaries, is Controlled by, or is under common Control of such Person, provided, that, none of the Trust, the Trustee or Persons Controlled by the Trust or the Trustee shall be "Affiliates" of the Manager.
"Annual Cumulative Inflation Rate"	Means for any period for which such percentage is being calculated, as of any date of determination, the difference (expressed as a percentage per annum) between Inflation on such date of determination and Inflation at the start of the relevant period, as determined in good faith by the Manager.
"Annual Report"	Means the document that the Trustee will prepare and deliver or make available for each Fiscal Year, on the 30th of April, at the latest, of the next year, in accordance with the CNBV Regulations.
"Annualized Base Rent"	Means the total base rent set forth in the existing leases for the properties (without including any adjustments for taxes or insurance that may be available under the relevant contract) as of the last month prior to the applicable period, multiplied by twelve.
"Audit Committee"	Means the audit committee of the Trust.
"Base Management Fee"	In respect of a Half Year, means an amount calculated for the duration of the Half Year at the rate of 1.00% (one percent) per annum of the Market Capitalization of the Trust as at the Base Management Fee Calculation Date for the Half Year; provided, that in no event shall the Base Management Fee be reduced to an amount less than zero.
"Base Management Fee Calculation Date"	In respect of a Half Year, means the first day of the Half Year.
"Beneficiaries"	Means those Holders that own one or more CBFIs, represented, jointly for all purposes of the Trust Agreement, by the Common Representative.
"BMV"	Means the Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"BMV Internal Regulations"	Means the Internal Regulations of the BMV, published in the BMV's Bulletin on October 24, 1999.
"Borrowing Policy"	Means the borrowing policy of the Trust, as proposed by the Manager and approved by the Holders Meeting from time to time.

Terms	Definitions
"Business Day"	Means any day other than a Saturday, a Sunday or a day on which banking institutions in Mexico are authorized or obligated by law, regulation or executive order to close, pursuant to the calendar published by the CNBV.
"CAGR"	Means the compound annual growth rate.
"Calculation Date"	Means a Base Management Fee Calculation Date or a Performance Fee Calculation Date, as applicable.
"Carr"	Means Grupo Inmobiliario Carr, S.A. de C.V. and its affiliates
"Carr Portfolio"	Means the portfolio of the five retail properties acquired by MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II from Carr and its partners on November 6, 2013 and one additional retail property acquired on March 27, 2014.
"CBFIs" or "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios"	Means, indistinctly, the non-amortizable real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*), without par value, issued by the Trustee pursuant to the Trust Agreement.
"CETES"	Means Mexican government Peso-denominated treasury bills (*Certificados de la Tesoreria de la Federacion).*
"CBRE"	Means CBRE, S.A. de C.V.
"CIBanco"	Means CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, as the Trustee of the Trust Agreement.
"Claims"	Means any and all claims, demands, liabilities, costs, expenses, damages, losses, suits, proceedings and actions, whether judicial, administrative, investigative or otherwise, of whatever nature, known or unknown, liquidated or unliquidated.
"CNBV"	Means the National Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*).
"CNBV Regulations"	Means the General Provisions applicable to Securities Issuers and other Securities Market Participants (*Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*), published in the *Diario Oficial de la Federación* on March 19, 2003 and any amendments thereto.
"Common Representative"	Means Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero in its capacity as common representative of the Holders, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as common representative of the Holders in accordance with the Trust Agreement.
"Control" and "Controlled"	Has the meaning assigned to such term in the LMV.
"Covered Person"	Means the Manager and its Affiliates; each of the current and former shareholders, officers, directors (including persons who are not directors who sit on any advisory board or other committee of the Manager), employees, secondees, members, managers, advisors and agents of the Manager and each of its Affiliates; the Trustee, the Common Representative and each of its respective officers, directors, employees, agents and fiduciary delegates; each person serving, or who has served, as a member of the Technical Committee

Terms	Definitions
	or a subcommittee thereof; and any other Person designated by the Manager as a Covered Person who provides their services at the request of the Manager on behalf of the Trust.
"CPA"	Means Corporate Properties of the Americas and its affiliates.
"CPA Portfolio"	Means the portfolio of 88 industrial real estate properties acquired by MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III from CPA.
"CUAE"	Means the *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* as amended from time to time.
"Damages"	Means any and all Claims that may accrue to or be incurred by any Covered Person, or in which any Covered Person may become involved, as a party or otherwise, or with which any Covered Person may be threatened, relating to or arising out of the investment or other activities of the Trust, activities undertaken in connection with the Trust, or otherwise relating to or arising out of the Trust Agreement or the resulting agreements or contracts thereof, including amounts paid in satisfaction of judgments, in compromise or as fines or penalties, and counsel fees and expenses incurred in connection with the preparation for or defense or disposition of any Proceeding, whether civil or criminal.
"DCT"	Means DCT Industrial Trust Inc and its affiliates.
"DCT Portfolio"	Means the portfolio of 15 industrial properties acquired by MMREIT Industrial Trust I from DCT.
"Deutsche Bank"	Means Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as substituted trustee of the Trust Agreement.
"Disabling Conduct"	Means, with respect to any Person (other than a member of the Audit Committee, the Ethics and Corporate Governance Committee, the Indebtedness Committee or the Technical Committee acting in such capacity), (i) fraud, *dolo*, bad faith (*mala fe*) or gross negligence by or of such Person, or (ii) reckless disregard of duties by such Person in the conduct of such Person's office; and with respect to any member of the Audit Committee, the Ethics and Corporate Governance Committee, the Indebtedness Committee or the Technical Committee acting in such capacity, fraud, *dolo* or bad faith (*mala fe)*.
"Distribution"	Means any distribution in respect of the CBFIs made by the Trust to Holders.
"Distribution Account"	Means the segregated distribution account established and maintained by the Trustee upon the instructions of the Manager.
"Distribution Policy"	Means the Distribution Policy of the Trust, as proposed by the Manager and approved by the Technical Committee from time to time, which shall at all times comply with the provisions of Article 187 of the LISR.
"Dollars" or "US$"	Means the lawful currency of the United States of America.

Terms	Definitions
"Emisnet"	Means the *Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores* of the BMV.
"Environmental Law"	Means, collectively, the *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*, the *Ley de Aguas Nacionales*, the *Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos*, the applicable Mexican official rules, the *Ley General de Salud*, the *Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo*, as such laws, regulations and rules have been or are amended, partially or totally, restated or otherwise modified from time to time.
"Ethics and Corporate Governance Committee"	Means the ethics and corporate governance committee of the Trust.
"External Auditor"	Means KPMG Cárdenas Dosal, S.C. or any other auditor hired by the Trust from time to time; provided that such auditor is an internationally recognized public accounting firm independent of the Manager and the Trustee.
"Extraordinary Holders Meeting"	Means an extraordinary holders meeting.
"FCM"	Means Fondo Comercial Mexicano.
"FCM Portfolio"	Means the portfolio of two retail real estate properties acquired by MMREIT Industrial Retail Trust V from companies controlled by FCM.
"FIBRA"	Means a Real Estate Investment Trust (*Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces*).
"FIBRA Committee"	Means the internal committee of the Manager in charge of all matters and approvals related to the operation, management and administration of FIBRA Macquarie.
"FIBRA Macquarie" or the "Trust"	Means FIBRA Macquarie México.
"Fiscal Year"	Means the period from January 1 until December 31 of each calendar year, except as otherwise required by law.
"Founder's Grant"	Means an amount equal to 1.5% (one point five per cent) of the aggregate acquisition price (including any deferred consideration, earn-outs or other contingent amounts, whether or not actually paid) of the Initial Portfolio plus any and all transaction costs and taxes (excluding VAT) associated therewith (as determined by the Manager in good faith), payable to the Manager or one or more of its Affiliates.
"Frisa"	Means Grupo Frisa.
"GECREM"	Means GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. operating commercially as GE Capital Real Estate Mexico.
"GECREM Portfolio"	Means the portfolio of 156 industrial real estate properties acquired by MMREIT Industrial Trust I from affiliates of GECREM.
"GLA"	Means gross leasable area.

Terms	Definitions
"Global Offering"	Means the global offering by the Trust of 511,856,000 CBFIs, consisting of the International Offering and the Mexican Offering.
"Global Certificate"	Means the global certificate documenting the CBFIs.
"Governmental Authority"	Means any nation, government, agency, state, municipality or other political subdivision thereof, or any other agency or entity exercising administrative, executive, legislative, judicial, monetary or regulatory functions of or pertaining to the government.
"Half Year"	Means each 6 (six) month period ending on the Half Year End Date or such shorter period of time if (a) the period ends on (i) the date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or (ii) the date of resignation or removal of the Manager, or (iii) the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), (b) the period commences on the Initial Settlement Date, in which case the Initial Settlement Date will be deemed to be the first day of a Half Year, or (c) the period commences on the day after the removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), in which case such day shall be deemed to be the first day of a Half Year.
"Half Year End Date"	Means each March 31, September 30 and if the effective date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or resignation or removal of the Manager or the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor) is another date, such date.
"Holders Meeting"	Means an Ordinary Holders Meeting or an Extraordinary Holders Meeting.
"IFRS"	Means the International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.
"Indebtedness"	Means credits, loans, financings and debt securities. Indebtedness shall not include amounts available to be borrowed or drawn under credit facilities or similar commitments that have not been so borrowed or drawn.
"Indebtedness Committee"	Means the indebtedness committee of the Trust.
"Independent Member"	Means any Person that satisfies the requirements set forth under articles 24, second paragraph, and 26 of the LMV to qualify as an Independent Person, and is appointed as an independent member at the time of their appointment as a member of the Technical Committee.
"Independent Person"	Means any Person that complies with the conditions set forth in article 24, second paragraph, and article 26 of the LMV to qualify as independent with respect to each of the Trustee, the Settlor, the Manager and any Investment Trust.
"Independent Valuer"	Means an investment bank, accounting or other independent appraisal firm that is approved by the Technical Committee; provided, that for purposes of the Trust Agreement, the following firms will be deemed to have been approved for appointment as the Independent Valuer: Colliers Lomelín, S.A de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle and CBRE México.

Terms	Definitions
"Indeval"	Means S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Inflation"	Means the price inflation in Mexico at a particular day referenced in the National Consumer Price Index (*Índice Nacional de Precios al Consumidor*) (and any index that may replace it) and published from time to time by Banco de México (or its successor).
"Initial Contribution"	Means the sum of $50,000.00 (fifty thousand Pesos 00/100) contributed to the Trust by the Settlor pursuant to the Trust Agreement.
"Initial Issuance"	Means the initial issuance of CBFIs carried out pursuant to the Global Offering.
"Initial Portfolio"	Means, collectively, the CPA Portfolio and the GECREM Portfolio.
"Initial Settlement Date"	Means December 19, 2012, the date on which the Issuance Proceeds of the Initial Issuance were received by the Trustee.
"INPC"	Means National Consumer Price Index (*Índice Nacional de Precios al Consumidor*).
"International Offering"	Means the international offering of 347,331,103 CBFIs in the United States to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the Securities Act, in transactions exempt from registration thereunder, and outside Mexico and the United States to certain non-U.S. persons in reliance on Regulation S under the Securities Act, conducted through the initial purchasers thereof.
"Internal Property Administrator"	Means MPA, the internal property administrator with respect to our industrial properties.
"Investment"	Means any investment made by the Trust in Real Estate Assets or in any Investment Trust (including by the acquisition of beneficiary rights, trust certificates, or other negotiable instruments or securities issued by such Investment Trust); provided, that the Trust shall in any event comply with Article 7, section VII, sub-section (a), paragraph 1.1.1 of the CNBV Regulations.
"Investment Expenses"	Means, with respect to any Investment or potential Investment, any and all expenses related to such Investment, which may include, without limitation, (i) expenses related to the creation of the Investment Trust, if any, in which the Investment is made, and the issuance of any *certificados fiduciarios* or other securities by such Investment Trust, as applicable, (ii) expenses related to the acquisition of Real Estate Assets, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, public notaries, public commercial attesters, and any other advisors, consultants, contractors or agents incurred in connection therewith, (iii) expenses relating to the development, construction, maintenance and monitoring of Real Estate Assets, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, public notaries, public commercial attesters, and any other advisors, consultants, contractors or agents incurred in connection therewith, (iv) expenses to incur capital expenditures and carry out refurbishments of Real Estate Assets, (v) expenses relating to leverage and/or hedging related to such Investment, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, (vi) expenses incurred by the Trustee, any Investment Trust and/or the Manager in connection with such Investment (whether consummated or not

Terms	Definitions
	consummated) and the evaluation, acquisition, sale, financing or coverage thereof, including, without limitation, closing expenses, due diligence expenses, public notary or public commercial attester fees, registration fees, and Trustee fees and expenses, (vii) expenses derived from the payment of taxes, litigation, indemnities and expenses derived from insurance (viii) any expenses and costs derived from the appraisal of Real Estate Assets, including, without limitation, the fees of the respective appraiser, and (ix) expenses of any other nature related to such Investment or the Real Estate Assets to which such Investment relates.
"Investment Restrictions"	Means the following investment restrictions: the Trust may not make any investments, directly or through trusts, in Real Estate Assets that are zoned as residential; provided, that, in accordance with paragraph (i) of Section 4.4, the Holders Meeting may approve any changes to the Investment Restrictions and any investment that does not comply with the Investment Restrictions. Furthermore, in the event that the Trust acquires, directly or through trusts (including, without limitation, through Investment Trusts), Real Estate Assets in restricted zones, the Trustee shall request authorization from the competent Governmental Authority that is required pursuant to article 11 of the Foreign Investment Law (*Ley de Inversion Extranjera*).
"Investment Trust"	Means any irrevocable trust established in Mexico to acquire Real Estate Assets, in which the Trust holds an Investment; provided, that the purposes of such Investment Trusts shall permit it to qualify as a passive income trust for purposes of the LISR.
"ISAI"	Means the tax over the acquisition of real estate properties, whichever denomination such tax may have, in accordance with the applicable tax laws of the federal entities and/or municipalities of the different States of Mexico.
"Issuance"	Means an issuance of CBFIs by the Trust, including the Initial Issuance and any Additional Issuance.
"Issuance Expenses"	Means, in connection with each Issuance, all expenses, fees, commissions and other payments arising from such Issuance, including, without limitation, (a) all fees of the Common Representative and of the Trustee in connection with such Issuance, (b) the payment of fees for the registration and listing of the respective CBFIs in the RNV and on the BMV, respectively, (c) the payments to Indeval for the deposit of the Global Certificate representing the respective CBFIs, (d) the fees of the External Auditor and the Independent Valuer incurred in connection with such Issuance, if any, (e) the fees of other auditors, tax advisors, legal advisors and other advisors with respect to such Issuance, (f) the fees and expenses payable to any underwriters or placement agents in accordance with the underwriting agreement or placement agency agreement related to such Issuance (including documented legal expenses), (g) the out-of-pocket expenses incurred by the Trust, the Manager or the Settlor in connection with such Issuance including, but not limited to, expenses of the negotiation and preparation of documents relating to such Issuance, travel expenses and printing costs and expenses, (h) expenses related to the marketing of the offering of the CBFIs related to such Issuance, and (i) any VAT amount arising in connection with the foregoing.
"Issuance Proceeds"	Means the proceeds received by the Trust from each Issuance.

Terms	Definitions
"Kimco"	Means Kimco Realty Corporation and its affiliates.
"Kimco Portfolio"	Means the portfolio of nine retail properties acquired, in joint venture with Frisa, by MMREIT Retail Trust III from Kimco.
"KPMG"	Means KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
"Leverage Restrictions"	Pursuant to the CNBV Regulations, leverage limits and the minimum debt service coverage ratio have to be calculated pursuant to the following formulas: Indebtedness Level: Leverage = Financing + Capital markets debt / Total assets Where: Financing = Total amount corresponding to any credit, loan or financing through which the issuer shall pay with the Trust Estate, the principal outstanding and the financial interest of the products received. Capital markets debt = The value of the debt securities outstanding issued by the issuer, payable with the Trust Estate, other than the CBFIs. Total assets = The sum of all individual line items of assets in the financial statements of the issuer acknowledged by the IFRS issued by the IASB. Minimum Debt Service Coverage Ratio: $ICD_t = \frac{AL_t + \sum_{t=1}^{8} UO_t + LR_t}{\sum_{t=1}^{8} I_t + \sum_{t=1}^{8} P_t + \sum_{t=1}^{8} K_t + \sum_{t=1}^{8} D_t}$ Where: ICDt = debt service coverage ratio as of the closing of quarter t. AL_0 = liquid assets as of the closing of quarter 0 (the quarter being reported), including cash and investment in securities, excluding restricted cash. IVAt = Added Value Tax (VAT) to be recovered in the expected quarter t. UOt = operating income calculated after the payment of Distributions for quarter t. LR_0 = existing, irrevocable and non-disposed credit facilities on quarter t. It = interest payments derived from existing financings calculated for quarter t. Pt = principal payments for existing financings scheduled for quarter t.. Kt = capital recurrent costs calculated for quarter t. Dt = non-discrecional development costs calculated for quarter t. ICD calculations require to be consistent with the financing, distribution and operating policies of the issuer for the reported quarter and with market standards, and will have to include assumptions of verifiable operations. Calculations for amounts corresponding to assets and financings refered to in leverage line items shall be carried out considering the book value of the consolidated financial position as of the closing of the quarter acknowledged in its accounting reports pursuant to IFRS issued by the IASB applicable to the issuer.
"LIC"	Means the Credit Institutions Law (*Ley de Instituciones de Crédito*), as amended from time to time.
"LISR"	Means the Mexican Income Tax Law (*Ley del Impuesto Sobre la Renta*), as amended from time to time.

Terms	Definitions
"LIVA"	Means the Value Added Tax Law (Ley del Impuesto al Valor Agregado, as amended from time to time).
"LMV"	Means the Securities Market Law (*Ley del Mercado de Valores*), as amended from time to time.
"Macquarie" or "Macquarie Group"	Means Macquarie Group Limited and its Affiliates.
"Macquarie Entity"	Means Macquarie Group Limited or any of its Affiliates.
"Management Agreement"	Means the management agreement dated December 11, 2012, (as amended and restated from time to time) entered into by and between Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (now Macquarie Asset Management Mexico, S.A. de C.V.) and the Trustee in its capacity as trustee of the Trust.
"Management Fees"	Means the Base Management Fee and the Performance Fee.
"Manager"	Means Macquarie Asset Management Mexico, S.A. de C.V. (formerly Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), in its capacity as manager of the Trust, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as manager of the Trust in accordance with the terms of the Trust Agreement and the Management Agreement.
"Manager Expenses"	Means the costs and expenses incurred by the Manager in providing for its normal operating overhead, including salaries of the Manager's employees, rent and other expenses incurred in maintaining the Manager's place of business, costs incurred by the Manager in relation to the administration of its own corporate affairs, but not including Issuance Expenses or Trust Expenses.
"Market Capitalization of the Trust"	Means: If the Calculation Date is the Initial Settlement Date, the amount equal to the aggregate issuance price of the total outstanding CBFIs at close of trading in the BMV on the Initial Settlement Date (including, for avoidance of doubt, any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the Initial Issuance). If the Calculation Date is not the Initial Settlement Date, the amount calculated as follows: A x B, where: A = the average closing price per CBFI during the last 60 (sixty) Trading Days up to and including the Calculation Date; and B = the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the Calculation Date.
"MCMA"	Means Mexico City Metropolitan Area.
"Mexican Offering"	Means the initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs conducted by our Mexican underwriters.
"Mexico"	Means the Mexican United States (*Estados Unidos Mexicanos*).
"MetLife"	Means Metropolitan Life Insurance Company.

Terms	Definitions
“Macquarie Asset Management”	Means the Macquarie Asset Management division of Macquarie, and any successor division (by whatever name called).
“MAM Mexico”	Means Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.
“MMREM”	Means Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
“MMREIT Industrial Trust I”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00923 dated September 25, 2012 referred to as "F/00923 MMREIT Industrial Trust I".
“MMREIT Industrial Trust II”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00921 dated September 20, 2012 referred to as "F/00921 MMREIT Industrial Trust II".
“MMREIT Industrial Trust III”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00922 dated September 20, 2012 referred to as "F/00922 MMREIT Industrial Trust III".
“MMREIT Industrial Trust IV”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/01025 dated September 26, 2013 referred to as "MMREIT Industrial Trust IV".
“MMREIT Industrial Trust VI”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/03492 dated September 2, 2020 referred to as "MMREIT Industrial Trust VI".
“MMREIT Property Administration” or “MPA”	Means MMREIT Property Administration, A.C.
“MMREIT Retail Trust I”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1005 dated May 28, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust I".
“MMREIT Retail Trust II”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1006 dated May 28, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust II".
“MMREIT Retail Trust III”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1004 dated August 9, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust III".
“MMREIT Retail Trust IV”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1020 dated August 9, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust IV".
“MMREIT Retail Trust V”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1023 dated August 22, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust V".
“MMREIT Retail Trust VI”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1025 dated September 26, 2013 referred to as "F/1025 MMREIT Retail Trust VI".
“NAFTA”	Means the North American Free Trade Agreement.
“Net Base Management Fee”	Means the Base Management Fee actually received by the Manager, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“Net Founder’s Grant”	Means the Founder’s Grant actually received by the Manager and/or any of its Affiliates, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“Net Performance Fee”	Means the Performance Fee actually received by the Manager, net of taxes as determined by the Manager in good faith.

Terms	Definitions
"Net Property Income"	Means the net property income according to IFRS.
"Nexxus"	Means affiliates of Grupo Industrial Nexxus, S.A. de C.V.
"Nexxus Portfolio"	Means the four industrial properties, two build-to-suit projects and two plots of land acquired by MMREIT Industrial Trust IV from Nexxus.
"NOI"	Means net operating income.
"Ordinary Holders Meeting"	Means an ordinary holders meeting.
"Original CBFIs"	Means the *certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios* issued pursuant to the Global Offering.
"Performance Fee"	In respect of a Performance Fee Period, means an amount calculated for the duration of the Performance Fee Period as follows, in each case as at the Performance Fee Calculation Date for the Performance Fee Period: (A + B – C) x 10% – D, where: A = the Market Capitalization of the Trust; B = the aggregate amount of all Distributions, increased at a rate equal to the aggregate of 5% (five per cent) per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate from their respective payment dates; C = the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs from time to time, minus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs from time to time, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% (five per cent) per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate from their respective issuance or repurchase dates (as applicable); and D = the aggregate of all Performance Fees paid to the Manager in respect of prior Performance Fee Periods; provided, that in no event shall the Performance Fee be reduced to an amount less than zero.
"Performance Fee Calculation Date"	Means the last day of each Performance Fee Period.
"Performance Fee Period"	Means each 2 (two) year period ending on the Performance Fee Period End Date or such shorter period of time if (a) the period ends on (i) the date of termination of the Management Agreement or of the Trust or (ii) the date of resignation or removal of the Manager or (iii) the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), (b) the period commences on the Initial Settlement Date, in which case the Initial Settlement Date will be deemed to be the first day of a Performance Fee Period, or (c) the period commences on the day after the removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), in which case such day shall be deemed to be the first day of a Performance Fee Period.
"Performance Fee Period End Date"	Means the second anniversary of the Initial Settlement Date and each subsequent 2 (two) year anniversary, and if the effective date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or resignation or removal of the Manager or the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor) is another date, such date.

Terms	Definitions
"Permitted Investments"	Means securities issued by the Federal government of Mexico and registered in the RNV; provided, that such securities have a term of no more than 1 (one) year.
"Person"	Means any individual or entity, trust, joint venture, partnership, corporation, Governmental Authority or any other entity of any nature whatsoever.
"Peso", "Pesos", "Ps.", or "$"	Means the lawful currency of Mexico.
"Proceeding"	Means any investigation, action, suit, arbitration or other proceeding.
"Real Estate Assets"	Means, collectively, (a) real estate properties, with everything that corresponds thereto by law or in fact; (b) buildings and constructions on real estate properties; (c) loans made in connection with the acquisition or construction of real estate properties or buildings; and (d) rights to obtain income from lease agreements entered into in connection with any real estate properties.
"Related Party"	Has the meaning assigned to such term in the LMV.
"Related Party Transaction"	Means any transaction with Related Parties with respect to the Trustee, the Settlor, the Manager or whomever performs the functions of same, or any Investment Trust, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case, in terms of the provisions of the CNBV Regulations.
"Repurchase Program"	Means any program authorized and approved by the Holders Meeting from time to time that allows the Trustee to repurchase CBFIs of the Trust.
"Ridge"	Means affiliates of Ridge Property Trust II.
"Ridge Property Portfolio"	Means the two industrial properties acquired by MMREIT Industrial Trust IV from Ridge Property Trust II.
"RNV"	Means the National Securities Registry (Registro Nacional de Valores).
"Removal Conduct"	Means, (a) with respect to the Manager (i) fraud, (ii) willful misconduct, or (iii) gross negligence which has a material adverse effect on the business of the Trust Estate taken as a whole; in each case as determined by a final and non-appealable judgment issued by a court of competent jurisdiction; and (b) the Manager ceasing to be a Macquarie Entity without the prior approval of the Holders Meeting.
"SAT"	Means Servicio de Administración Tributaria, the Mexican Tax Authority
"SEC"	Means the United States Securities and Exchange Commission.
"Securities Act"	Means the U.S. Securities Act of 1933, as amended.
"Settlor"	Means Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. in its capacity as settlor of the Trust.
"SMA"	Means Separate Managed Account
"Tax Loss"	Means the result of subtracting from the cumulative income (ingresos acumulables) of the Trust, the authorized deductions, in terms of the LISR and

Terms	Definitions
	other applicable tax provisions, when the cumulative income is lower than the authorized deductions.
"Tax Profit"	Means the result of subtracting from the cumulative income (ingresos acumulables) of the Trust, the authorized deductions, in terms of the provisions of the LISR and other applicable tax provisions, when the cumulative income is higher than the authorized deductions.
"Tax Result"	Means, for any Fiscal Year, the Tax Profit of the Trust determined as per the provision of Title II of the LISR, for such Fiscal Year, minus the Tax Losses of the Trust of previous Fiscal Years, pending to be amortized.
"Technical Committee"	Means the technical committee of the Trust.
"Ten Property Portfolio"	Means the ten industrial properties acquired by MMREIT Industrial Trust IV from an experienced institutional investor.
"Trading Day"	Means any day on which the BMV is open for trading.
"Transaction Documents"	Means, collectively, the Trust Agreement, the Management Agreement, each Global Certificate, each underwriting agreement entered into in connection with each Issuance, and any and all other agreements, instruments, documents and certificates relating thereto.
"Trust Agreement"	Means the Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, (as amended and restated from time to time) maintained by and among Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (previously Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), as settlor, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (previously Deutsche Bank as substituted trustee), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative of the Holders, and Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., as manager (formerly Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.).
"Trust Estate"	Means (a) the Initial Contribution; (b) the Issuance Proceeds; (c) the certificates issued by the Investment Trusts, Real Estate Assets and/or any other Investments carried out by the Trust in accordance with the terms of the Trust Agreement; (d) the amounts deposited in the Trust Accounts; (e) revenue and cash flows received by the Trustee as consideration or performance of the Investments made; and (f) such other amounts, assets and/or rights as, currently or in the future, the Trust holds or acquires in accordance with the Trust Agreement.
"Trust Expenses"	Means the costs, expenses and liabilities that are incurred by or arise out of the operation and activities of the Trust, as determined by the Manager and notified to the Trustee, including, but not limited to (a) the Base Management Fee, the Performance Fee and the Founder's Grant; (b) the fees and expenses relating to asset management (including travel and accommodation), indebtedness (including interest thereon) and guarantees (including performance bonds, letters of credit or similar instruments), including the evaluation, acquisition, holding and disposition thereof (including any reserve, break up, termination, and other similar fees payable by the Trust, unreimbursed deposits, earnest money or commitment or other fees), to the extent that such fees and expenses are not reimbursed by an Investment

Terms	Definitions
	Trust or other third party; (c) premiums for insurance protecting the Trust and any Covered Persons from liabilities to third parties in connection with the Trust's Investments and other activities, including indemnity payments payable to third parties (which includes the placement agent); (d) legal, custodial, administrative, research, registration and quotation services, auditing and accounting expenses (including expenses relating to the operation of the Trust Accounts), including expenses associated with the preparation of the Trust's financial statements, tax returns and the representation of the Trust or the Holders in respect of tax matters, including expenses paid or incurred in connection therewith; (e) banking and consulting expenses; (f) appraisal and valuation expenses and other professional advisor fees; (g) any Investment Expenses, including, without limitation, expenses related to organizing any Investment Trust through or in which Investments may be made; (h) expenses and fees of the Trustee, the board of the Manager, the Technical Committee, the Audit Committee, the Ethics and Corporate Governance Committee, the Indebtedness Committee, the Independent Valuer, the Common Representative, the External Auditor, as well as any payments of fees or other necessary costs pursuant to applicable law to maintain the registration of the CBFIs in the RNV, and the listing on the BMV and deposited with Indeval (including maintenance fees); (i) taxes and other governmental charges (such as value added taxes that cannot be recovered), fees and duties payable by the Trust; (j) Damages; (k) costs of meeting with and reporting to the Holders, the CNBV, the BMV (and any other regulatory body) and of any annual or periodic meetings; (l) hedging expenses and brokerage commissions and costs; (m) the compensation to be paid to the members of the Technical Committee pursuant to Section 5.3; and (n) costs of winding up and liquidating any Investment Trust and the Trust, including the payment of any fees arising therefrom.
"Trustee"	Means CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, in its capacity as trustee of the Trust, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as trustee of the Trust in accordance with the Trust Agreement.
"Trustee Substitution Agreement"	Means the trustee substitution agreement, dated October 31, 2017, entered into by and between Deutsche Bank, as substituted trustee, and CIBanco, as substitute trustee, with the acknowledgement and consent of MMREM (now named MAM Mexico), as settlor, manager and second place beneficiary of the Trust Agreement.
"UMAs"	Means the Measure and Update Unit (*Unidad de Medida y Actualización*)
"United States" or "U.S."	Means the United States of America.
"USMCA"	Means the United States-Mexico-Canada Trade Agreement.
"VAT"	Means value added tax *(impuesto al valor agregado).*
"VAT Facilities"	Means the Trust's secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited.

Use of Certain Terms

Unless otherwise indicated or the context otherwise requires, references in this Annual Report to: (i) "our Trust," "we," "us" or similar terms are to the Trust; (ii) "our investment trusts" are to the Investment Trusts; (iii) "our Manager" are to the Manager, (iv) "our Technical Committee" are to the Technical Committee (v) "our CBFIs" are to CBFIs; (vi) "our outstanding CBFIs" are to the total outstanding CBFIs (vii) "our CBFI holders" are to Holders; and (viii) "our initial portfolio" are to the Initial Portfolio.

Non-IFRS Information

This Annual Report includes net operating income ("NOI"), Adjusted EBITDA, funds from operations ("FFO"), and adjusted funds from operation ("AFFO") which are not financial measures under IFRS.

We calculate NOI by adding to Net Property Income the following items: (i) tenant improvements amortization; (ii) leasing commissions' amortization; (iii) painting expense; and (iv) share of property income and expenses of equity-accounted investees. Starting in 2017, painting expenses were removed from NOI and included in normalized capital expenditure. We calculate Adjusted EBITDA by subtracting from NOI the following items: (i) management fees; and (ii) professional and legal expenses. We calculate FFO by adding to and subtracting from Adjusted EBITDA, respectively, the following items: (i) interest income; and (ii) interest expense (including interest income and interest payable by equity-accounted investees and excluding amortization of upfront borrowing costs). We calculate AFFO by subtracting from FFO: (i) straight line rent adjustment; (ii) normalized capital expenditures (including painting expense); and (iii) tenant improvements and leasing commissions, with a proportionate adjustment of items attributable to equity-accounted investees. Normalized capital expenditures include recurring capital expenditures required to maintain the long term value of our fund's properties and their revenue stream, and exclude capital expenditures related to expansions, developments and other one-off items. We calculate NOI margin, Adjusted EBITDA margin, FFO margin and AFFO margin by dividing NOI, Adjusted EBITDA, FFO and AFFO, respectively, by the sum of property related income and revenues attributable to equity-accounted investees.

Currency Information

In this Annual Report, references to "Pesos", "Ps.", or "$" are to the lawful currency of Mexico and references to "US Dollars", "US$" are to the lawful currency of the United States.

This Annual Report contains translations of certain Peso amounts into US Dollars solely for the convenience of the reader. These translations should not be construed as representations that the Peso amounts represent the US Dollar amounts presented or could be converted into such US Dollar amounts. Unless otherwise indicated US Dollar amounts as of December 31, 2021 have been translated from Pesos into US Dollars at an exchange rate of Ps. 20.5835 per US$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2021, as published by the Mexican Central Bank (Banco de México) in the Official Gazette.

Rounding

We have made rounding adjustments to present some of the figures included in this Annual Report. As a result, numerical figures shown as totals in some tables may not be arithmetic aggregations of the figures that precede them.

Measurement and Other Data

In this Annual Report, we present most property information in square meters (m2). One square meter is equal to approximately 10.7639 square feet (ft2). Annualized Base Rent for a given period means the total base rent set forth in the existing leases for the properties (without including any adjustments for taxes or insurance that may be available under the relevant contract) as of the last month prior to the applicable period, multiplied by twelve. Annualized rent for leases denominated in pesos has been converted into U.S. dollars at an exchange rate of Ps. 20.5835 per US$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2021, as published by the Mexican Central Bank (Banco de México) in the Official Gazette. Total leased area is calculated as the aggregate GLA multiplied by the occupancy rate. Average monthly rents per leased m2 is calculated by dividing annualized rent for the applicable period by the total leased area in m2, divided by twelve. Lease renewal rates are calculated by dividing actually renewed leases by total leases expiring during the applicable period, in each case based on gross leasable area. In this Annual Report, we present assets under management for Macquarie and

its affiliates. Assets under management is calculated as proportionate enterprise value, calculated as the respective entity's proportionate net debt and equity value, at the most recent valuation date available.

In this Annual Report, references to "our retail properties", "our retail portfolio" and "our retail tenants" (including with respect to calculations of gross leasable area, leased area and Annualized Base Rent), unless the context otherwise requires, include our one office property and our one mixed use property, each of which were acquired from Carr and its partners. In this Annual Report, we make reference to our Manager's requirement to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs, up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million (based on the subscription price of the CBFIs acquired, calculated at the rate of exchange published by the Mexican Central Bank on the original date of execution of our Management Agreement). This 5% determination excludes, and will exclude, at all times in the future, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of the global offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the Net Founder's Grant, as part of the global offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance Fees.

b) Executive Summary

i) Overview

We are a Mexican trust focused on the acquisition, development, ownership, leasing and management of real estate properties in Mexico. We were established by Macquarie Infrastructure and Real Assets, now Macquarie Asset Management ("Macquarie Asset Management"), a business of Macquarie Group. Macquarie Asset Management is a global alternative asset manager with approximately US$545.7 billion in assets under management as of December 31, 2021 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. We are managed by Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., which has a local management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to Macquarie Asset Management's global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

As of December 31, 2021, our diversified portfolio consists of 236 industrial properties and 17 retail properties (9 of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 20 cities across 16 states in Mexico, with approximately 2.8 million square meters of GLA in our industrial portfolio and approximately 425 thousand square meters of GLA in our retail portfolio. As of such date, no single industrial property represents more than 3.4% of our industrial GLA and no single retail property represents more than 18.8% of our retail GLA. As of December 31, 2021, our industrial properties are 96.0% leased, in terms of GLA, to 278 tenants, and our retail properties are 90.1% leased, in terms of GLA, to 654 tenants. Our tenants include many leading Mexican and multinational companies or their affiliates across multiple industry sectors. Moreover, as of December 31, 2021, approximately 98.3% of our industrial leases are "triple-net", based on leased area, whereby the tenant is responsible for paying or reimbursing us for property-related expenses including real estate taxes, owner and building insurance, utilities, repairs and maintenance. As of December 31, 2021, the weighted average remaining lease term for our industrial and retail properties, based on Annualized Base Rent, was 3.4 and 3.2 years, respectively. As of such date, approximately 79.5% of the leases in our portfolio, based on Annualized Base Rent, are denominated in US Dollars, including 92.4% of our industrial leases, with the leases on the remainder of our industrial properties and our retail properties denominated in Pesos.

Despite the challenges brought on by the global pandemic, we believe that we are well-positioned to capitalize on the favorable long-term economic and demographic trends in Mexico notwithstanding certain short-term macroeconomic and geopolitical challenges. According to the International Monetary Fund, Mexico is the second largest economy in Latin America. We expect that the Mexican economy and manufacturing sector will continue to benefit from long-term demand drivers including economic growth in the United States and the ever more prevalent near-shoring practices, especially in light of the United States Mexico and Canada Agreement (USMCA). The country's manufacturing sector, in particular, has become more competitive globally as a result of Mexico's competitive and stable labor and freight costs, large and growing skilled labor force and geographic proximity to important consumer markets. In addition, Mexico benefits from a growing middle class and young population which is expected to drive an increase in both domestic consumption and its skilled labor force. While the retail environment experienced challenges as a result of the COVID-19 pandemic, we expect the retail real estate sector to benefit over the medium to long term from the country's favorable consumer demand dynamics, characterized by improvements in access to credit and consumer purchasing power. We believe that our portfolio, together with the significant

local experience of our Manager's management team and Macquarie Asset Management's institutional support, will enable us to take advantage of the attractive opportunities in Mexico's real estate market that we expect to result from the country's growing internal demand and manufacturing strengths along with other relevant international demand drivers.

We are a real estate investment trust (fideicomiso de inversión en bienes raíces), or FIBRA, for Mexican federal income tax purposes. Our real estate assets are held by our investment trusts, which from a tax perspective, qualify as passive income investment trusts that are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes.

Mexican Real Estate Market Opportunity

The depth and extent of the impact of COVID-19 will have on Mexico and in other key economies remains uncertain. Despite the short-term challenges, we believe Mexico's global competitiveness, favorable demographic profile, geographic location, and robust demand for industrial, and retail real estate provides the foundation for ongoing real estate investment opportunities. Mexico's long-term competitive fundamentals in terms of skilled labor and extensive network of trade agreements remain strong in our view. The outlook for GDP growth for 2022 published on 4Q2021 by the Mexican Central Bank was adjusted downwards from 3.00% in September's 2021 survey to 2.77% in December's 2021 survey, while expectations for 2023 GDP growth were also introduced in the later with a consensus at 2.15%. Based on figures reported by INEGI (Mexico's National Institute for Statistics and Geography), the unemployment rate decreased, from 3.79% in December 2020 to 3.51% in December 2021. Inflationary pressures began to hit the Mexican economy during the second half of 2021 and the Mexican Central Bank acted in response by increasing the reference rate 5 times during 2021, from 4.25% to 5.50%. Mexico continues to benefit from a relatively young population, with 57% of the population under the age of 35 according to the latest population census performed in 2020. We maintain a cautiously optimistic long-term outlook as the country faces macroeconomic uncertainty with respect to the impact of COVID-19 on key economies and consumer markets. In addition, on the local political front, there is uncertainty regarding the legislative agenda of the current Mexican presidential administration.

Industrial

We believe that Mexico's manufacturing sector continues to be highly competitive due to relatively low costs combined with high productivity, especially compared to other large emerging economies such as China, India and Brazil.

The shift of global production from lowest labor-cost, offshore production strategies to strategies focused on geographic proximity to consumer markets (known as "nearshoring") is expected to give Mexican manufacturers a significant advantage over Asian manufacturers in respect of goods sold into the U.S. market, which we believe will continue to drive additional investment in the country. New rules under USMCA set the minimum threshold of North American-produced parts to 75% of each car's value, a 12.5% increase from former NAFTA rules. We believe that this will provide a strong incentive for the manufacturing industry to relocate production from competing countries to Mexico. We have already observed in our portfolio the renewal of long-term contracts securing activity around some of the country's main plants.

The reactivation of the automotive industry will be an important part for Mexico's recovery, which currently has more than 13 different brands of cars and trucks that together add up to 24 production plants in the country. Some of them looking to expand their facilities and expand their production line for new vehicles. Production of auto parts in Mexico peaked in 2019 at US$98 billion. COVID-related restrictions on production resulted in a 20% production decline in 2020 but in 2021 a strong recovery was observed with US$94 billion in production. The National Autopart Institute forecasts a full recovery by the end of 2022 with production reaching US$99 billion.

Finally, over the longer-term we expect increased demand for industrial space across different markets from emerging industries such as e-commerce driven logistics and distribution, electronics, and medical device manufacturing.

Retail

Despite the increase in the reference rate, consumer spending remained strong, and a recovery was observed in ANTAD's sales with same store sales and total store sales increasing 13.7% and 16.0%, respectively, from December 2020 to December 2021. The retail portfolio remained resilient throughout 2021 despite starting with COVID-19 related restrictions during the first months of the year, these were eased by the second quarter when cinemas and gyms opened their doors again to the public. The fourth quarter of 2021 was the strongest in terms of foot traffic in our monitored properties, which registered the highest levels of visitors since the onset of the COVID-19 pandemic. Discounts to tenants were reduced throughout the year as retail activity increased. Despite a softening in the global brick and mortar retail environment, we believe positive economic trends in Mexico, including increased per capita income, access to credit and growing consumer spending, continue to provide a sound backdrop for the retail real estate sector. We expect the Mexican retail market to continue its progression from informal to formal retail and, beyond the COVID-19 pandemic, demand for quality retail spaces will continue growing over the longer term.

Macquarie Group

Macquarie Asset Management (formerly Macquarie Infrastructure and Real Assets) is a global asset manager that aims to deliver positive impact for everyone. Trusted by institutions, pension funds, governments, and individuals to manage more than US$545.7 billion in assets globally, we provide access to specialist investment expertise across a range of capabilities including infrastructure & renewables, real estate, agriculture & natural assets, asset finance, private credit, equities, fixed income and multi asset solutions.

Macquarie Asset Management is part of Macquarie Group, a diversified financial group providing clients with asset management, finance, banking, advisory and risk and capital solutions across debt, equity, and commodities. Founded in 1969, Macquarie Group employs approximately 17,000 people in 33 markets and is listed on the Australian Securities Exchange. Our fund is managed by Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., a corporation which operates within Macquarie Asset Management. Our Manager has a local management team with significant expertise in the Mexican real estate sector. Our Manager's FIBRA Committee also includes senior global Macquarie Asset Management executives with expertise in managing real estate assets around the world.

Macquarie Asset Management's Real Estate division is a global real estate investment business with an extensive network and capability across real estate investment management, asset management and direct investment. With approximately US$13.5 billion of assets under management, a team of approximately 120 real estate specialists, in 30 locations across 17 markets around the world, provide access to opportunities across the real estate spectrum – from strategies to access emerging sectors through growing specialist real estate platforms and asset creation, to the disciplined investment and management of core and core plus real estate.

ii) Our Competitive Strengths

Highly Disciplined, Institutional Manager. Our Manager is part of Macquarie Asset Management's longstanding global asset management platform. Our Manager follows Macquarie Asset Management's highly disciplined and institutional approach to fund management. In addition to the corporate governance requirements under our Trust Agreement, which include approvals by our Technical Committee (with non-independent members abstaining from voting) in the event of Related Party Transactions, our Manager has adopted a set of policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading that are integral components of the overall corporate governance framework of similar Macquarie Asset Management funds globally. We believe that this institutional approach to sourcing, structuring, executing, managing and, to the extent applicable, exiting investments provides us with a competitive advantage in the Mexican real estate sector and we expect that it will allow us to maximize value for our investors.

Experienced Global and Local Teams with Access to the Macquarie Group Platform. Through our Manager, we have access to Macquarie Asset Management's broader real estate investment and fund management expertise, as well as Macquarie Group's global network. Our Manager's FIBRA Committee is comprised of senior global Macquarie Asset Management executives, which maximizes our ability to draw upon Macquarie Asset Management' capabilities in the real estate sector

from around the world. In addition to the FIBRA Committee, the senior management team of our Manager has a strong track record of experience in real estate investment, including acquiring and selling, financing and management of real estate in Mexico.

Arm's Length Acquisitions and Aligned Interests with our Manager. We have acquired and intend to continue to acquire properties from third parties unrelated to Macquarie Asset Management (which does not currently own real estate in Mexico). As with the acquisition of our current portfolio, the terms of any future acquisitions will be negotiated with the objective of maximizing value for our fund. Furthermore, our Manager has strongly aligned interests with our investors as a result of its commitment, under our Management Agreement, to invest in and hold (together with its affiliates), for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), or CBFIs, equivalent to Ps.639.8 million (approximately US$50.0 million at the time of investment), based on the subscription price of the CBFIs acquired. In addition to this required investment, our Manager (together with its affiliates) made an additional Ps.275.7 million (approximately US$21.4 million at the time of investment) investment in our CBFIs in our initial global offering in connection with the investment of an amount equal to the Net Founder's Grant in accordance with our Management Agreement. As of the date of this Annual Report, our Manager, together with its affiliates, holds 4.8% of our outstanding CBFIs. This alignment of interests is further strengthened by the structure of our Manager's fees, which includes a base fee linked to our market capitalization and a performance fee, and by the obligation of our Manager, together with its affiliates, to reinvest in CBFIs, for the first ten years of the existence of our fund, subject to approval by our CBFI holders, amounts equal to any Net Performance Fees.

Large Scale and Geographically Diversified Portfolio. We have established a national platform of properties in the industrial, retail sectors of the Mexican real estate market. We believe that the scale of our portfolio offers us significant advantages, such as increased negotiating leverage for services, operating efficiency and extensive tenant relationships. In addition, our portfolio is highly diversified in terms of geography, with, as of December 31, 2021, 236 industrial and 17 retail properties (9 of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa), located in 20 cities across 16 states in Mexico, which we believe mitigates risks to any particular region. Moreover, we believe our portfolio will enable us to capitalize not just on national real estate demand dynamics but also local and regional demand dynamics. We believe that our portfolio is among the largest in Mexico, and that our portfolio is, due to its scale, very difficult for competitors to replicate.

High-Quality, Diverse Tenant Base

Industrial Portfolio

Our industrial properties are distinguished by high-quality tenants, including many leading Mexican and multinational companies or their affiliates. Approximately 71.0% of our industrial tenants, as of December 31, 2021, in terms of industrial leased area, are industrial manufacturers, which we believe tend to have higher relocation expenses as compared to other types of tenants, such as distribution and logistics, and therefore higher retention rates. In addition, our tenant base is diversified in terms of tenant composition. Our top ten largest industrial tenants (based on Annualized Base Rent) represent 23.9% of our industrial leased area and 25.2% of our industrial Annualized Base Rent, with no single property representing more than 2.2% of our industrial GLA and no single tenant representing more than 3.7% of our industrial Annualized Base Rent, as of December 31, 2021. Our portfolio also provides diversified industry exposure in Mexico, including tenants operating in more than seven industry sectors, including the automotive, electronics, logistics, consumer products, medical devices, food and beverage industries, among others.

Retail Portfolio

Our retail portfolio provides investors exposure to a diversified tenant base of 654 tenants, including supermarket operators, prominent retail anchor tenants and sub-anchor tenants, food and beverage outlets, specialty retailers and the government sector. Our retail tenants include high-quality tenants comprising many leading Mexican and multinational companies or their affiliates, with strong brand recognition in the Mexican market. We believe these types of tenants tend to have strong credit quality, and, consequently, more stable lease payment histories. Our top ten largest retail tenants (based on Annualized Base Rent and in aggregate across the entire retail portfolio) represented 61.7% of retail leased area and 45.3%% of retail Annualized Base Rent, with no single property representing more than 18.8% of retail GLA and no single tenant (in aggregate across the entire retail portfolio) representing more than 18.2% of retail Annualized Base Rent, as of December 31, 2021.

Strong and Stable Cash Flows. Our portfolio is highly stabilized, which we believe provides for visibility of future earnings. Our industrial portfolio and retail portfolio have occupancy rates of 96.0% and 90.1%, respectively, in terms of GLA, as of December 31, 2021. In addition, the diversification of our portfolio by geography, property size, tenant and sector should reduce the risk of revenue volatility. As of December 31, 2021, our industrial portfolio had a total Annualized Base Rent of US$165.7 million and our retail portfolio had a total Annualized Base Rent of US$35.6 million. Approximately 79.5% of the leases in our portfolio, based on Annualized Base Rent, are denominated in US Dollars, including 92.4% of our industrial leases, with the leases on the remainder of our industrial properties and our retail properties denominated in Pesos. In addition, the majority of our retail and industrial lease agreements contain annual contractual increases in rent, in most cases tied to inflation, with the applicable index based on the lease currency. Moreover, as of December 31, 2021, approximately 98.3% of our industrial leases are "triple-net," based on leased area. As of December 31, 2021, the weighted average remaining lease term for our industrial and retail properties, based on Annualized Base Rent, was 3.4 and 3.2 years, respectively. Furthermore, we believe that our strong and stable projected cash flows have allowed us to secure favorable financing terms, which should further enhance the equity yield on our investments.

Proven Track Record of Sourcing Capital. We have demonstrated our ability to raise significant capital through both equity capital markets and loan markets. On December 19, 2012, we completed our initial global offering and listing on the Mexican Stock Exchange, raising Ps.14.2 billion (approximately US$1.1 billion at such time) in gross proceeds (including the proceeds from the subsequent exercise of a related over-allotment option), the second largest ever offering for a Mexican FIBRA, which was complemented with a subsequent equity follow-on offering and a private placement totaling Ps.5.9 billion (approximately US$443.4 million at such time) in aggregate. In addition, we have raised and refinanced in excess of US$2.6 billion of debt across a diversified range of Mexican and foreign lending institutions, including banks, strategic investors and insurance firms.

Established Internal Property Administrator. We have established an internal property administrator, MMREIT Property Administration, A.C. (our "Internal Property Administrator"), that is wholly owned by our fund and has a team of 74 people across 10 offices in Mexico. Headquartered in Monterrey, in close proximity to a substantial number of our assets, our Internal Property Administrator allows us to remain closer to our tenants and assets through a direct approach to the property management, leasing, engineering, workplace health and safety and accounting services for our industrial portfolio. In addition, our Internal Property Administrator provides a means of direct communication with our tenants, vendors, authorities and consultants and allows for a timelier and more responsive operating environment. Our Internal Property Administrator benefits from the oversight of our highly disciplined and institutional manager who has established policies and procedures relating to among other things, workplace health and safety, environmental and social responsibility, risk management and corporate governance. The platform provides an opportunity that we believe allows us to derive economies of scale and scalability through the centralized procurement and administration of the management of our industrial portfolio, which is designed to accommodate our fund's growth and acquisition strategy. Moreover, the direct management allows us to exercise increased discipline, visibility and control over the operation of our industrial portfolio along with allowing us to improve and implement best practices with respect to the day-to-day management of our properties.

Sourcing of Acquisition Pipeline to Drive Growth. We have access to an ongoing pipeline of acquisition opportunities through our Manager's market knowledge and relationships in Mexico as well as Macquarie Asset Management's global sourcing capabilities and network. So long as our Manager is an entity within Macquarie Asset Management, our fund will have priority over other Macquarie Asset Management-managed funds with respect to investment opportunities sourced by Macquarie Asset Management that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions. We also believe that our scale, market presence and our focus on acquiring stabilized, income producing properties make us an attractive option for real estate developers and investors in Mexico seeking to complete the investment cycle in respect of their real estate holdings. Since our fund's creation in November 2012, we have completed eleven portfolio or asset acquisitions for an aggregate consideration of approximately US$2.3 billion, which demonstrates our ability to deploy capital through accretive investments. These acquisitions have been sourced from listed entities, real estate investment trusts, fund managers, private investors and developers.

iii) Our Strategy

Our business objective is to continue to generate attractive, stable returns through acquisition, and long-term ownership of a diversified portfolio of real estate assets in Mexico. We are pursuing the following strategies to achieve our objective:

Investment Strategy

We have invested in a large scale, diversified portfolio of primarily high-quality, stabilized, income-producing properties within the industrial, retail sectors in Mexico in order to provide attractive and stable returns. Going forward, we intend to pursue growth and diversification through selective acquisitions, whether as sole investor or as co-investors in the industrial, retail real estate sectors in the country consisting primarily of stabilized, income-producing properties. We also intend to pursue growth through the development of industrial properties as well as select expansions to our industrial and retail properties. We intend to focus primarily on markets in Mexico we believe have the following characteristics: (i) high barriers to entry; (ii) dense population; (iii) attractive risk-adjusted returns; (iv) limited supply of high-quality properties; and (v) complementary to our portfolio and overall investment strategy. When investing jointly, we select our co-investment partners on the basis of their access to assets or pipeline, relevant experience and capabilities in the investment, administration and development of real estate. We believe these co-investment partners provide an alignment of interest, including in the case where they are the administrators of the properties.

Asset Management Strategy

Our asset management strategy seeks to optimize the overall value and performance of our properties, including by (i) maintaining high retention rates with existing tenants; (ii) increasing occupancy and rental rates; (iii) controlling operating expenses; (iv) maintaining our properties to high standards; (v) prudently investing in our buildings; and (vi) selectively recycling capital through the disposition of certain assets we no longer deem strategic based on certain factors including property location, condition or specifications. In December 2013, we established our Internal Property Administrator, which is wholly-owned by our fund. Moreover, we have engaged experienced, large-scale, high-quality third-party property administrators to administer our retail properties, with close oversight from our Manager.

Growth Strategy

We intend to pursue growth through the execution of our investment strategy, as demonstrated by our acquisitions, expansions and development since our inception. We will seek to leverage our Manager's market knowledge and relationships to continue identifying and executing on acquisition opportunities. We will seek to position our fund as a complementary source of liquidity to Mexican real estate developers, investors and owners seeking to complete the investment cycle with respect to their real estate holdings or generate liquidity through a sale of their real estate holdings. We may also explore selective joint venture and development opportunities where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

As part of our objectives, we believe we can: (i) further position our fund to participate in the continued institutionalization of the real estate sector in Mexico; (ii) further diversify our portfolio and allow us to take advantage of key growth trends in the Mexican economy; and (iii) continue gaining scale to increase our market access and take advantage of operating leverage through our internal property administration platform.

Financing Strategy

Under our Trust Agreement, we and our investment trusts may not incur future additional indebtedness if it would result in our failure to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs. As of December 31, 2021, we and our investment trusts had approximately US$827.6 million aggregate principal amount of borrowings outstanding. We seek to maintain a sound financial profile and achieve an optimal cost of capital in order to enhance our profitability and maintain our ability to pay Distributions.

We expect to fund future growth and acquisitions through a combination of cash flow from operations, proceeds from asset sales, future issuances of CBFIs subject to favorable market conditions and additional borrowings in compliance with our Leverage Restrictions. When appropriate, we also evaluate issuing additional CBFIs as payment in order to acquire properties from sellers seeking a participation in our fund. We analyze funding alternatives for our acquisitions on a case-by-case basis.

iv) Investment Approach

We have established a diversified portfolio across the industrial, retail segments of the Mexican real estate market. We continue to target acquisitions of stabilized, income-producing properties as well as select development opportunities located in densely populated markets where supply is constrained, or markets with high barriers to entry where there is an expectation of long-term capital appreciation. Our investment approach is characterized by the following key elements:

Focused investments. We intend to continue investing primarily in core properties (as described below) with a lower risk profile and to focus on adding long-term value to our portfolio through efficient asset management and by implementing efficient capital strategies. We define "core properties" as well-located, stabilized, income- producing properties with high occupancy rates and quality tenants in primary markets, and, in selected secondary markets.

Select development opportunities. In addition to our focus on accretive acquisitions, we intend to continue making investments in development in target markets where demand for Class A product continues to outpace supply. We believe development is attractive when there is an environment where pricing of existing assets trading in the market doesn't reflect quality and the risk-return profile is attractive vis-à-vis stabilized acquisitions.

Key markets. For industrial acquisitions, we intend to continue to focus on key manufacturing as well as logistics and distribution markets that complement our current industrial portfolio. For retail acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico's key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For office acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico City, Monterrey and Guadalajara on a selective basis with an acute focus on the underlying office market fundamentals.

Diversified Target Sectors. Subject to appropriate supply-demand dynamics, we believe that there is an opportunity to invest in quality properties in the industrial, office and retail sectors. Our specific sector focus is as follows:

- **Industrial.** Our goal is to use our current industrial portfolio as a platform to capitalize on the potential for economies of scale. This includes leveraging our market presence and our relationships with existing tenants to create operating efficiencies and expand our portfolio.
- **Retail.** Our objective is to maintain a high-quality portfolio of diverse retail properties that is reliable during less favorable market conditions and provides superior rental growth and performance during more favorable market conditions. We are focused on acquiring properties in urban locations with strong demographics. We intend to have an appropriate balance of assets anchored by necessity-based (primarily vendors of basic household consumables such as supermarkets and drugstores), value-based (primarily discount retailers) and lifestyle-based (namely quality department stores, upscale and specialty stores, cinemas, gym operators and restaurants) tenants.
- **Office**. Should we see an improvement in the underlying office market fundamentals, we intend to focus on acquiring office properties primarily in Mexico City, Monterrey and Guadalajara. These markets tend to have higher barriers to the creation of new supply of office properties, including scarcity of land in desirable locations. We intend to focus on assets that have the potential to attract a higher quality pool of prospective tenants in various industries and a diverse economic base.

Proactive Approach. As part of a proactive investment strategy we generate transactions by negotiating directly with real estate developers and investors. We believe that our disciplined investment process positions us to offer a higher level of certainty to sellers in terms of transaction execution capability. In addition, our Manager's investment team has substantial experience in developing financial, tax and legal structures that best meet the needs of the parties involved in transactions such as these.

v) Investment Process

Our Manager has developed a comprehensive process for identifying and analyzing potential acquisitions, as well as prospective development opportunities. Our Manager's investment process is as follows:

Phase	Description
Investment Sourcing	Access to deal flow is one of the key factors of successful real estate investing. Our Manager's investment opportunities come from a broad range of sources, including: • relationships that our Manager's senior staff maintain with industry participants and other sources; • active dialogue with leading brokers and other professional advisors; and • inbound opportunities brought to our Manager as a result of Macquarie's broader relationships.
Investment Screening	After identifying a potential investment opportunity, our Manager reviews the key characteristics of the potential investment to determine whether the opportunity merits further consideration. Our Manager assesses, where applicable: • the stability of the forecast cash flows and factors influencing the future revenue and cash flow generation (including product offering, competitive dynamics, legal and regulatory framework); • the current financial position and operating and capital expenditure requirements; • current financial structure and potential optimization opportunities; • tax considerations and treatment; • forecast cash flows, free cash flow, yield and internal rate of return (IRR), as well as opportunities to improve the cash flows; and • assessment of key investment risks and mitigants.
Due Diligence	Our Manager conducts a detailed review of key business plan assumptions and material risks as part of its due diligence process. Our Manager also draws from Macquarie Macquarie Asset Management's investment experience gained from managing similar assets in North America and globally, including input from in-house personnel with expertise operating real estate assets. Our Manager engages subject matter experts to review key diligence areas, including legal, tax, accounting, insurance, environmental and technical matters relevant to the investment.
Detailed Financial Analysis	Our Manager then incorporates due diligence findings into a detailed investment business plan and financial forecast based on a long-term ownership period. Assumptions are made by our Manager based on due diligence and the experience and expertise of its team in managing similar assets. Scenario and sensitivity analyses are conducted on key value drivers to quantify risks and confirm that the risks associated with the investment are consistent with the Trust's investment objective and that the financing structure for the investment is appropriate. In addition, the forecasts reflect the proposed legal and tax structure for the investment and key commercial initiatives that our Manager intends to implement.
Negotiation of Transaction Documents and Financing	Our Manager, in conjunction with external advisors, negotiates all key legal, financing and other documents required to consummate each investment.
Investment Approval and Execution Process	Our Manager prepares an investment proposal outlining key aspects of the transaction, including overview of the asset, due diligence and financial forecasts and an investment recommendation for consideration by our Manager's board of directors. Subject to the approval of our Technical Committee and CBFI Holders, if required, our Manager determines

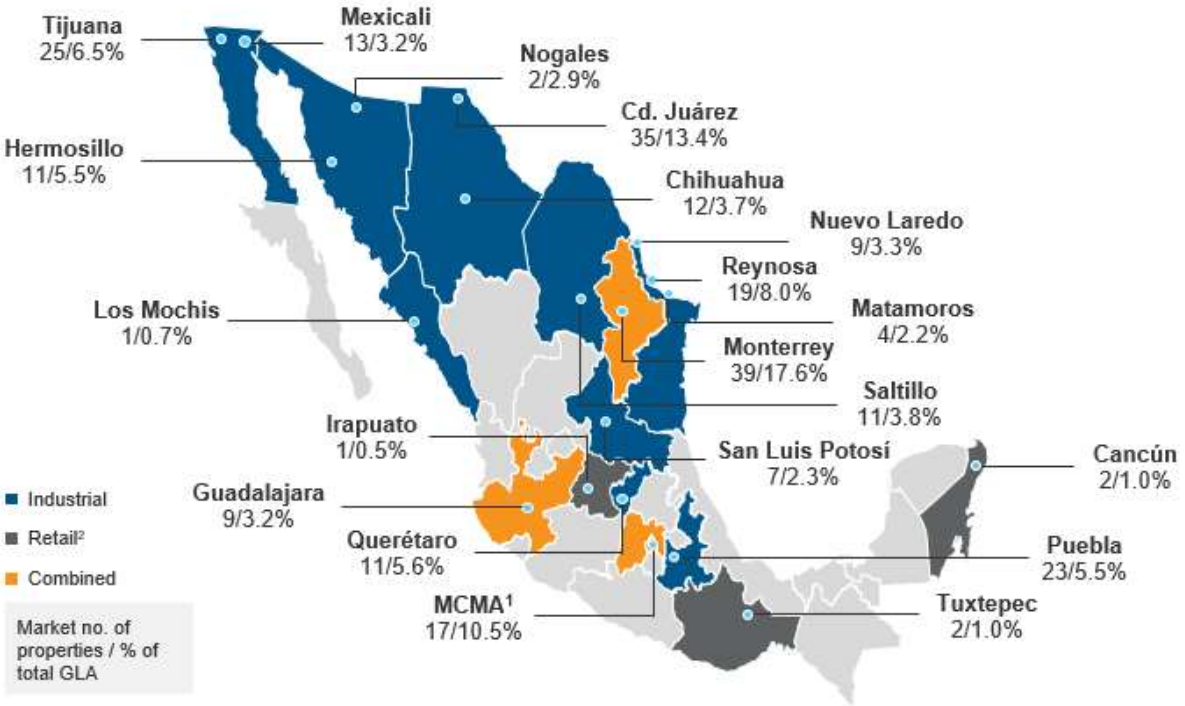
Phase	Description
	whether to make the proposed investment. Where approved, our Manager moves forward to complete the transaction within the parameters approved by our Manager's board of directors and, if applicable, our Technical Committee and CBFI Holders.
Financing Activities and Asset Management	Our Manager actively manages our financing activities and our real estate assets. Our Manager believes that one of its competitive strengths is its ability to access global capital markets to identify the most efficient sources of capital to finance investments. Our Manager monitors global capital markets to identify opportunities to improve the capital structure of our portfolio and maximize value to our holders.

vi) Our Properties

Our current portfolio is diverse both in terms of real estate sector, geographic distribution and property size, which mitigates risks to a particular sector, property or region within Mexico. Most of these properties were developed by leading Mexican industrial and commercial property developers such as Intermex, FINSA and CPA in the case of our industrial portfolio, and Carr and Frisa, along with their partners, in the case of our retail portfolio.

Our properties, as of December 31, 2021 are located in 20 cities across 16 states in Mexico. Our portfolio consists of a combination of industrial and retail properties. As of December 31, 2021, approximately 71.0% (70.6% and 69.6% for the same period corresponding to 2020 and 2019, respectively) of our industrial tenants, in terms of leased area, are involved in manufacturing, and 27.7% (27.3% and 28.5% for the same period corresponding to 2020 and 2019, respectively) are involved in distribution and logistics. As of December 31, 2021, our retail properties have approximately 654 tenants (666 and 737 for the same period corresponding to 2020 and 2019, respectively), which comprise approximately 39.5% anchor tenants (38.0% and 32.2% for the same period corresponding to 2020 and 2019, respectively); 34.3% small retail vendors (35.2% and 33.2% for the same period corresponding to 2020 and 2019, respectively); and 13.9% sub-anchor tenants (14.0% and 11.7% for the same period corresponding to 2020 and 2019, respectively), in each case in terms of retail Annualized Base Rent. Our retail properties have strong brand-name anchor tenants that include Liverpool, Wal-Mart, Cinepolis, Chedraui, HEB, Cinemex and The Home Depot.

The following map shows the locations of our properties in Mexico.



The table below sets forth the geographic distribution by city of our industrial portfolio as of December 31, 2021.

Industrial Property Distribution by City as of December 31, 2021

City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft²)	GLA (thousands m²)	% Industrial GLA	Annualized Base Rent (US$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m² (US$)
Monterrey	38	41	91%	5,682.6	527.9	19.0%	30.7	18.5%	5.32
Ciudad Juarez	35	38	100%	4,613.4	428.6	15.4%	25.5	15.4%	4.95
Reynosa	19	23	100%	2,743.4	254.9	9.2%	16.2	9.8%	5.31
Tijuana	25	34	100%	2,231.5	207.3	7.5%	13.3	8.0%	5.36
Queretaro	11	11	98%	1,913.8	177.8	6.4%	9.0	5.4%	4.30
Puebla	23	31	94%	1,899.3	176.5	6.4%	11.3	6.8%	5.69
Hermosillo	11	12	100%	1,879.6	174.6	6.3%	11.9	7.2%	5.68
Chihuahua	12	11	92%	1,264.4	117.5	4.2%	6.3	3.8%	4.86
Matamoros	4	4	100%	744.0	69.1	2.5%	3.7	2.2%	4.49
Saltillo	11	8	66%	1,312.8	122.0	4.4%	4.2	2.5%	4.30
Mexicali	13	25	100%	1,091.5	101.4	3.6%	5.3	3.2%	4.32
Nuevo Laredo	9	10	100%	1,125.3	104.5	3.8%	6.5	3.9%	5.21
Guadalajara	8	8	100%	961.1	89.3	3.2%	5.9	3.5%	5.49
Nogales	2	2	100%	1,004.5	93.3	3.4%	6.5	3.9%	5.80
San Luis Potosi	7	7	100%	777.5	72.2	2.6%	4.6	2.8%	5.36
MCMA	7	12	100%	424.1	39.4	1.4%	3.2	1.9%	6.67
Los Mochis	1	1	100%	235.2	21.9	0.8%	1.6	1.0%	6.18
Total	**236**	**278**	**96.0%**	**29,904.0**	**2,778.2**	**100%**	**165.7**	**100%**	**5.18**

1

The table below sets forth the geographic distribution by city of our retail portfolio as of December 31, 2021.

Retail Property Distribution by City as of December 31, 2021

City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft²)	GLA (thousands m²)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m² (US$)
MCMA	10	372	90.1%	3,181.0	295.5	69.5%	25.2	70.9%	7.89
Monterrey	1	77	84.7%	372.5	34.6	8.1%	3.6	10.1%	10.20
Cancun	2	80	89.1%	360.3	33.5	7.9%	2.1	5.9%	5.86
Tuxtepec	2	66	90.0%	355.0	33.0	7.8%	2.5	7.0%	6.95
Irapuato	1	19	97.4%	165.0	15.3	3.6%	1.2	3.3%	6.63
Guadalajara	1	40	98.1%	142.2	13.2	3.1%	1.0	2.8%	6.31
Total	**17**	**654**	**90.1%**	**4,576.2**	**425.1**	**100.0%**	**35.6**	**100.0%**	**7.74**

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our industrial portfolio, based on Annualized Base Rent as of December 31, 2021.

10 Largest Industrial Properties as of December 31, 2021

City	Industry	GLA ('000 ft²)	GLA ('000 m²)	% Industrial GLA	Annualized Base Rent (US$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m² (US$)	Remaining Lease Term (based on leased area)
Monterrey	Consumer Goods	1,011	94.0	3.4%	4.9	3.0%	4.39	7.0
Nogales	Electronics	607	56.4	2.0%	4.1	2.5%	6.05	5.0
Hermosillo	Automotive	630	58.5	2.1%	3.9	2.4%	5.57	5.8
Reynosa	Consumer Goods	564	52.4	1.9%	3.2	2.0%	5.16	1.8
Monterrey	Electronics	329	30.6	1.1%	3.2	1.9%	8.69	2.3
Monterrey	Electronics	308	28.6	1.0%	3.0	1.8%	8.69	2.3
Hermosillo	Automotive	424	39.3	1.4%	2.8	1.7%	5.97	4.0
Queretaro	Food & Beverage	853	79.2	2.9%	2.6	1.6%	2.77	8.0
Nogales	Consumer Goods	397	36.9	1.3%	2.4	1.4%	5.40	1.9
Ciudad Juarez	Medical	238	22.2	0.8%	2.1	1.3%	8.06	8.4
Total		**5,361**	**498.0**	**17.9%**	**32.4**	**19.5%**	**5.41**	**5.1**

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our retail portfolio, based on Annualized Base Rent as of December 31, 2021.

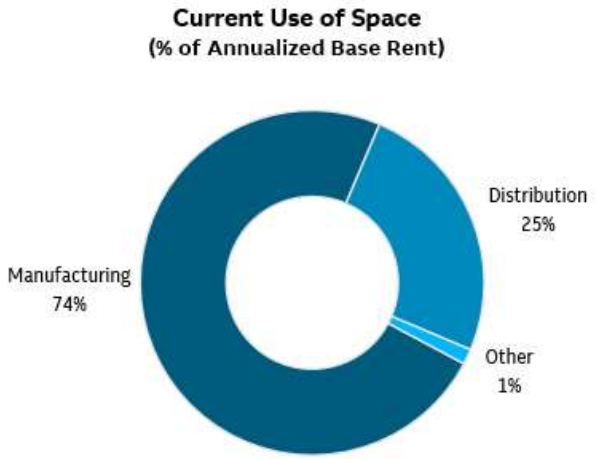
10 Largest Retail Properties as of December 31, 2021

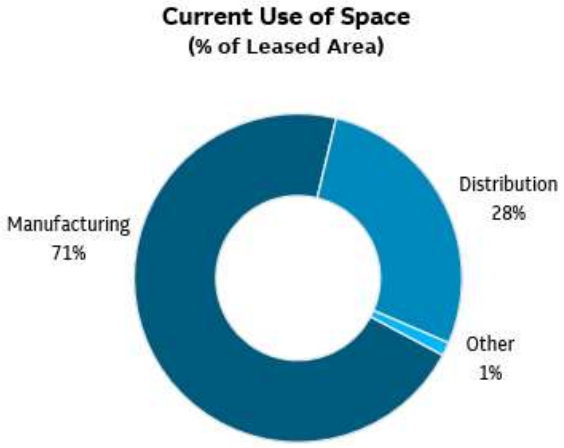
City	Property	Occupancy	GLA ('000 ft²)	GLA ('000 m²)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m² (US$)	Remaining Lease Term (based on leased area)
MCMA	Tecamac	98.8%	860.5	80	18.8%	4.8	13.5%	5.05	4.8
MCMA	Valle Dorado	78.4%	445.1	41	9.7%	4.3	12.2%	11.14	1.9
MCMA	Multiplaza Arboledas	79.9%	383.8	36	8.4%	3.9	10.9%	11.32	3.6
MCMA	Coacalco	88.5%	636.9	59	13.9%	3.7	10.3%	5.85	3.2
Monterrey	Multiplaza Lindavista	84.7%	372.5	35	8.1%	3.6	10.1%	10.20	10.2
MCMA	Magnocentro 26	85.3%	257.0	24	5.6%	2.5	7.0%	10.12	4.0
MCMA	Del Valle	96.8%	169.3	16	3.7%	2.4	6.9%	13.38	2.3
MCMA	Multiplaza Ojo de Agua	98.5%	244.1	23	5.3%	1.7	4.7%	6.28	1.8
Tuxtepec	Multiplaza Tuxtepec II	87.1%	196.2	18	4.3%	1.5	4.2%	7.84	4.3
Cancun	Multiplaza Cancun	88.4%	258.2	24	5.6%	1.4	3.8%	5.33	2.8
Total		**89.1%**	**3,823.6**	**355**	**83.6%**	**29.7**	**83.6%**	**7.82**	**4.1**

Our Tenants

Our industrial portfolio has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2021, these properties were 96.0% leased (94.3% as of December 31, 2020 and 95.9% as of December 31, 2019), in terms of GLA, to 278 tenants (281 as of December 31, 2020 and 283 as of December 31, 2019), including leading Mexican and multinational companies. No single property accounted for more than 3.4% (3.4% as of December 31, 2020 and 4.1% as of December 31, 2019) of our industrial GLA and no single tenant accounted for more than 3.7% of our industrial Annualized Base Rent as of such date.

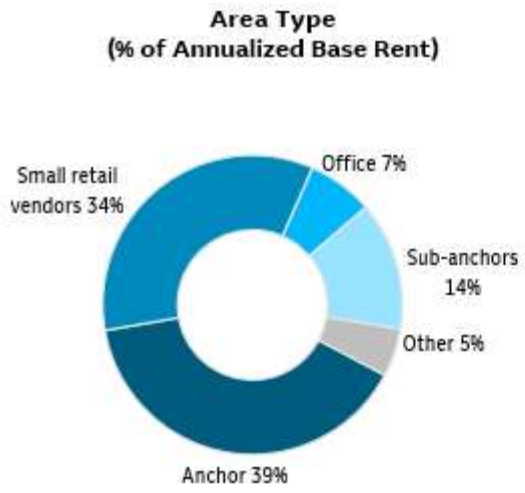
Approximately 71.0% (70.6% as of December 31, 2020 and 69.6% as of December 31, 2019), in terms of industrial leased area, or 73.6% (73.6% as of December 31, 2020 and 72.8% as of December 31, 2019), in terms of annualized base rent, of our industrial tenants are manufacturers, which tend to be long-term tenants due to a number of factors, including high relocation costs. These tenants typically make capital improvements to their facilities that are expensive and time-consuming to relocate or replicate elsewhere. In addition, relocation often requires the interruption of production and a potential loss of at least a portion of a tenant's skilled workforce. For these reasons, we believe manufacturing tenants are generally inclined to remain as long term occupants in the buildings where they establish their operations.

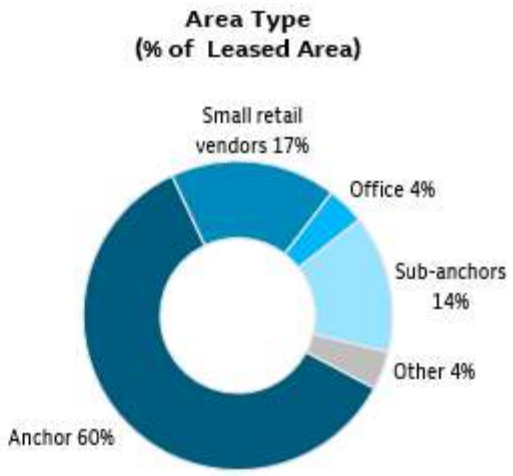




Our retail portfolio has a diversified tenant base largely comprised of necessity-based retailers. As of December 31, 2021, these properties were 90.1% leased (91.4% as of December 31, 2020 and 93.8% as of December 31, 2019), in terms of GLA, to 654 (666 as of December 31, 2020 and 737 as of December 31, 2019) tenants, including anchor tenants from leading Mexican and multinational brands. No single property accounted for more than 18.8% of our retail GLA (18.8% as of December 31, 2020 and 17.7% as of December 31, 2019) or 13.5% of our retail Annualized Base Rent (13.5% as of December 31, 2020 and 11.9% as of December 31, 2019). Associated brands of Wal-Mart, our largest tenant, represented approximately 27.0% of total retail leased area (24.3% as of December 31, 2020 and 24.4% as of December 31, 2019) and 18.2% of retail Annualized Base Rent as of December 31, 2021 (17.5% as of December 31, 2020 and 14.7% as of December 31, 2019).

Our retail portfolio includes anchor tenants operating both in the grocery and other retail categories. Anchor stores are vital to a shopping center's effort to attract consumers. As of December 31, 2021, our anchor tenants represented approximately 39.5% of our retail Annualized Base Rent (38.0% as of December 31, 2020 and 32.2% as of December 31, 2019).





Our Leases

Approximately 98.3% of the leases related to our industrial properties are "triple-net" (98.2% as of December 31, 2020 and 92.6% as of December 31, 2019). Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (generally based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Pesos). Approximately 92.4% of our industrial leases in terms of Annualized Base Rent, as of December 31, 2021, were denominated in US Dollars, with the remainder in Pesos (92.7% as of December 31, 2020 and 92.0% as of December 31, 2019). In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit, a fianza (a security bond under Mexican law) or a security deposit. Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent, requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits and requirements to comply with Environmental Laws.

Industrial

As of December 31, 2021, the weighted average remaining lease term, in terms of industrial Annualized Base Rent across our industrial portfolio was approximately 3.4 years (3.4 years as of December 31, 2020 and 3.3 years as of December 31, 2019). The table below sets forth a summary of industrial lease expirations for leases in place as of December 31, 2021, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

2

Outstanding Industrial Leases - Year of Expiration as of December 31, 2021

Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m^2)	% Total Expiring Area	Annualized Base Rent (US$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m^2 (US$)
In regularization[1]	10	51.7	1.9%	3.2	2.0%	5.23
2022	42	324.5	12.2%	19.3	11.6%	4.95
2023	60	544.2	20.4%	35.2	21.2%	5.39
2024	58	489.0	18.3%	32.6	19.6%	5.55
2025	27	192.3	7.2%	12.2	7.4%	5.30
2025 and thereafter	81	1,064.8	39.9%	63.2	38.2%	4.95
	278	**2,666.6**	**100.0%**	**165.7**	**100.0%**	**5.18**

(1) Corresponds to leases in which tenants continue making lease payments on a month-to-month basis

Retail

Many of the leases related to our retail properties include the provision for a proportionate recovery of property maintenance, building insurance and repairs. In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit, a fianza (a security bond under Mexican law) or a security deposit. Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent, requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits.

Most of these leases provide for rent on a fixed basis, and some leases have a component of rent based on sales in addition to base rent. As of December 31, 2021, 0.6% of the revenues from our wholly-owned retail properties were derived from variable rental income (0.2% as of December 31, 2020 and 2.0% as of December 31, 2019). Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are tied to inflation (based on the official Mexican Consumer Price Index). All of our retail leases are denominated in Pesos.

As of December 31, 2021, the weighted average remaining lease term across our retail portfolio was approximately 3.2 years (3.6 years as of December 31, 2020 and 4.1 years as of December 31, 2019), based on Annualized Base Rent. Our anchor tenants of our retail properties, which tenants typically have longer-term leases, had a weighted average remaining lease term across our retail portfolio of approximately 5.3 years (6.3 years as of December 31, 2020 and 7.5 years as of December 31, 2019), based on Annualized Base Rent. The table below sets forth a summary of retail lease expirations for leases in place as of December 31, 2021, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

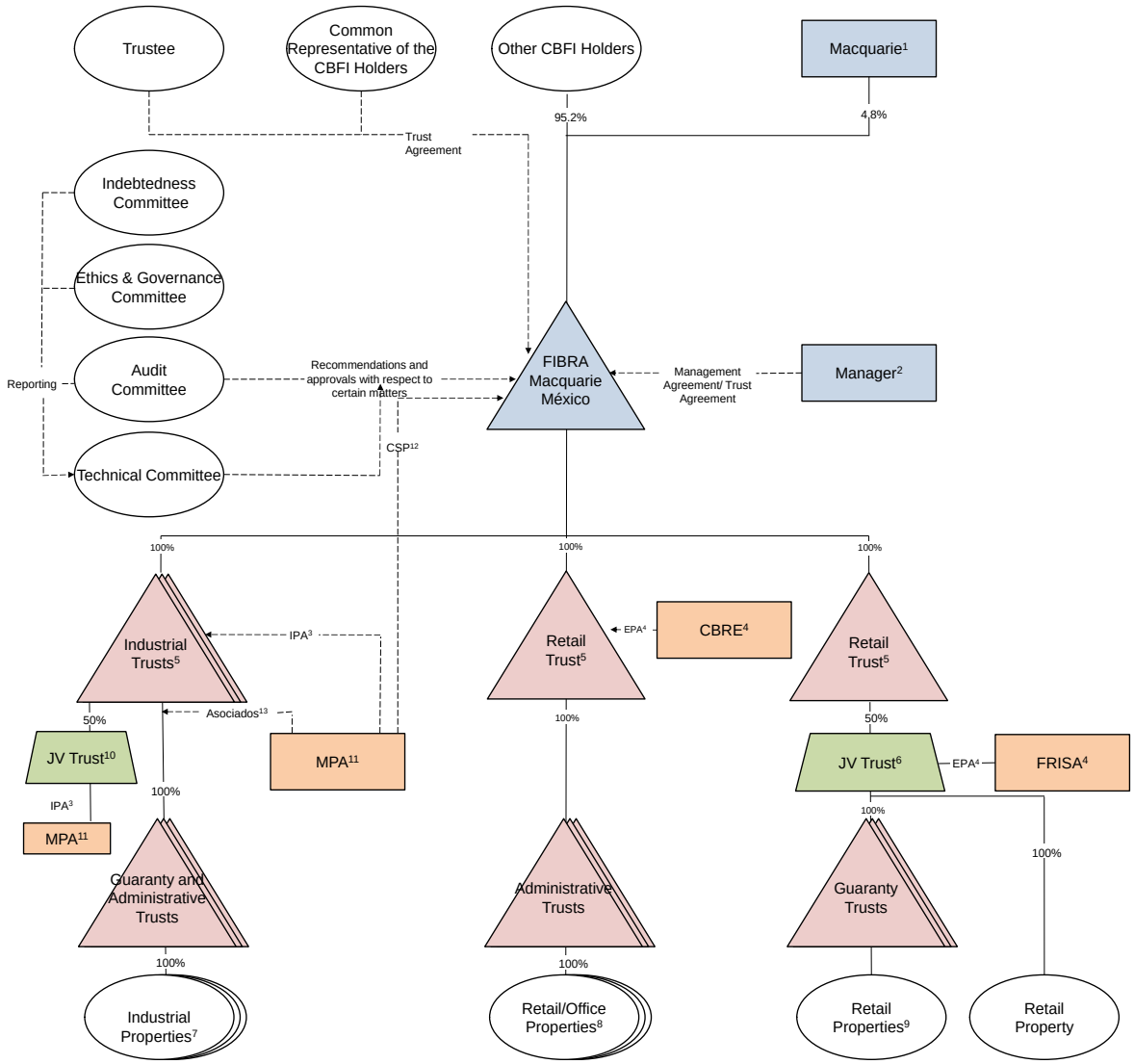
Outstanding Retail Leases - Year of Expiration as of December 31, 2021

Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m^2)	% Total Expiring Area	Annualized Base Rent (US$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m^2 (US$)
In regularization[1]	75	25.0	6.5%	4.0	11.2%	13.33
2022	169	44.4	11.6%	4.8	13.6%	9.05
2023	174	61.9	16.2%	7.4	20.7%	9.91
2024	162	64.4	16.8%	6.8	19.0%	8.74
2025	22	25.5	6.6%	2.3	6.4%	7.41
2026 and thereafter	52	161.8	42.3%	10.4	29.1%	5.33
	654	**383**	**100.0%**	**35.6**	**100.0%**	**7.74**

(1) Corresponds to leases in which tenants continue making lease payments on a month-to-month basis.

vii) Our Structure

We were established as an irrevocable trust under Mexican law on November 14, 2012. Our interests in our portfolio of properties are held, directly or indirectly, by our investment trusts, in which we hold all or majority equity and voting interests. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are in some cases held in security trusts for the benefit of lenders. As of December 31, 2021, our fund has the following structure:



1. Corresponds to our Manager together with its affiliates as of December 31, 2021.
2. Our Manager is Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., a corporation within Macquarie I Asset Management, a business division of Macquarie Group.
3. IPA refers to Internal Property Administrator. Our Internal Property Administrator is the property administrator with respect to our industrial properties.
4. EPA refers to External Property Administrators. Our investment trusts are party to property administration agreements with (a) CB Richard Ellis ("CBRE"), which is our property administrator with respect to our wholly-owned retail properties and (b) Frisa, which is our property administrator with respect to the Frisa JV Properties.
5. Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes.
6. Corresponds to two investment trusts, each of which is 50% owned by Frisa.
7. Corresponds to 236 industrial properties. 49 and 16 of these properties and the cash flows deriving therefrom, are currently held in a guaranty trust for the benefit of the lender, MetLife, under a credit facility of US$210 million and US$75 million, respectively, in order to secure our investment trusts' repayment obligations thereunder.
8. Corresponds to eight wholly owned retail properties.
9. Corresponds to nine retail Frisa JV Properties. Eight of these properties, and the cash flows deriving therefrom, are held in a guaranty trust for the benefit of the lender, MetLife, under a credit facility in order to secure the JV trust's repayment obligations thereunder. The remaining property is held directly by the corresponding investment trust
10. Corresponds to an industrial land acquire for its future development in Joint Venture with Inmobiliaria Alamedida.
11. MPA refers to MMREIT Property Administration, our Internal Property Administrator, which is a civil association incorporated under Mexican law.

12. CSP refers to Corporate Service Provider. MPA has entered into a service agreement with FIBRA Macquarie Mexico, in relation to certain fund-level corporate and accounting services.
13. Industrial trusts are the sole associates of MPA.

viii) Manager

Our Manager was originally Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.. On August 31, 2021, a series of corporate changes within the Macquarie Group in Mexico were completed, pursuant to which Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. merged into an affiliate company named Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., as merging and surviving entity. As a result of the merger, the corporate name of the surviving entity changed to Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., and as was the case with MMREM, it is a company 100% ultimately owned by Macquarie Group Limited. Under our Management Agreement, subject to decisions requiring the approval of our CBFI holders, our Technical Committee and/or our Audit Committee pursuant to our Trust Agreement, our Manager is responsible for the day-to-day management and decisions related to our fund, including, without limitation, with respect to issuances of our CBFIs, portfolio and asset management, investments, divestments, Distributions, borrowings and the exercise of all rights in respect of our interests in our investment trusts. Certain matters, including, without limitation, Related Party Transactions and acquisitions and dispositions in excess of certain thresholds, are subject to the approval or favorable recommendation, as applicable, of (i) our Technical Committee, currently comprised of seven members, of which six members are independent; (ii) our Audit Committee; and/or (iii) our CBFI holders, as applicable.

Fees to the Manager:

- Base management fees, payable to our Manager every six months in advance in April and October, in an amount equal to 1.00% per annum of our market capitalization.
- Net Performance Fees, equal to 10% of the amount, if any, by which total returns to our CBFI holders (based on our market capitalization, prior issuances and repurchases of our CBFIs and prior Distributions to our CBFI holders at such time) exceeds a 5% hurdle rate (adjusted for inflation based on the official Mexican Consumer Price Index (Índice Nacional de Precios al Consumidor)) payable to our Manager every two years. During the first ten years of operations, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest an amount equal to the Net Performance Fees in our CBFIs (subject to the approval of our CBFI holders) and is required to hold this reinvestment for a minimum of one year from the date of acquisition thereof.

Our Manager is also required to hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of FIBRA Macquarie, an amount of our CBFIs equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US$50.0 million at the time of investment), based on the subscription price of the CBFIs acquired). In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates, made an additional Ps.275.7 million (approximately US$21.4 million at the time of investment) investment in our CBFIs in our Global Offering, being a reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2021, our Manager, together with its affiliates, holds 4.8% of our outstanding CBFIs.

Executive Officers of FIBRA Macquarie

The following sets forth certain information with respect to each of the executive officers of FIBRA Macquarie as of the date of this report:

Name	Position	Gender	Age	Time in position[1]
Juan Monroy	Chief Executive Officer	Male	47	6.5 years
Simon Hanna	Chief Financial Officer	Male	44	8.2 years
Thomas Heather	Chief Legal Officer	Male	39	1.0 year

1. As of December 31, 2021.

To the best of our knowledge, as of the date of this Annual Report, (i) there is no relation by blood, marriage or law among the executive officers of the Manager; and (ii) no executive officer of the Manager holds more than 1% but less than 10% of the outstanding CBFIs.

Juan Monroy. Mr. Monroy began working at Macquarie in 2012 and has more than 20 years of real estate investment and development experience. Prior to joining Macquarie, Mr. Monroy was a partner in real estate investment platforms focused on residential and retail real estate development, primarily in Mexico City. Mr. Monroy is a former director of acquisitions at Acadia Realty Trust, a real estate investment trust focused on the ownership, acquisition, development and management of real estate properties. Previously, Mr. Monroy was vice president of international operations at Loews Cineplex Entertainment. Mr. Monroy has also served as a private equity professional at Onex Investment Corp. Both at Onex Investment Corp. and Loews Cineplex Entertainment, Mr. Monroy was involved in several mergers and acquisitions and real estate transactions in North America, Europe and Asia.

Mr. Monroy received his BA in Business and Finance from the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) where he graduated with honors. He received his MBA from NYU Stern Business School and completed the Real Estate Management Program at Harvard Business School. Mr. Monroy has also served as a Professor at ITESM.

Simon Hanna. Mr. Hanna was appointed as chief financial officer for FIBRA Macquarie on July 2013. Mr. Hanna previously served as chief financial officer of the Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund from March 2010. Before that, he was head of the Macquarie European Infrastructure Fund Finance operations in London from 2004 to 2010. Mr. Hanna joined Macquarie Group in its Sydney office in 1999, where he supported the Corporate Asset Finance division, a business focusing on leasing and lending activities.

Mr. Hanna holds a Bachelor of Commerce from the University of New South Wales and is a qualified member of the Institute of Chartered Accountants (Australia).

Thomas E. Heather. Mr. Heather was appointed as chief legal officer of FIBRA Macquarie on December 2, 2020. Prior to joining Macquarie, Mr. Heather was a senior associate at González Calvillo, S.C. in Mexico City, where he practiced in the firm's energy and infrastructure department with a focus on M&A, financing, and project-development transactions. Prior to that, he was a counsel at Haynes and Boone, L.L.P. in the Houston and Mexico City offices, where he practiced in the firm's energy and projects and M&A departments with a focus on US domestic and Latin American transactions. Mr. Heather represented private equity funds, oil and renewable-power companies, EPC contractors, and financial institutions.

Mr. Heather earned a Juris Doctor from Northwestern University Pritzker School of Law in 2010 and a law degree from the Escuela Libre de Derecho in Mexico City in 2006.

Remuneration of Executives of our Manager

The remuneration of executives of our Manager (including the Chief Executive Officer, Chief Financial Officer and Legal Director of our fund and other staff, including those whose actions have a material impact on the risk profile of our fund) is not disclosed because these executives are employed by Macquarie Group and not by our fund or by our Manager directly. The remuneration of these executives is determined and paid by Macquarie Group and is not recharged to our fund.

Macquarie Group's approach to employee remuneration, which is detailed in the Macquarie Group Annual Report, produces a strong alignment of interest between our fund management executives and our investors. As detailed in that report, Macquarie Group's remuneration system ensures that a significant amount of remuneration is at risk and solely dependent on performance. The remuneration package of all Macquarie Group executives consists of a base salary and an annual profit share allocation. The base salary is reviewed annually and the profit share allocation, which is not guaranteed, is based on performance. Performance assessment of Macquarie Group employees takes place half-yearly.

The levels of base salary for senior executives take into consideration the role of the individual and market conditions. However, the levels of base salary can be low compared to similar roles in other companies. The profit share allocations to executives provide substantial incentives for superior performance but low or no participation for less satisfactory outcomes. Profit share allocations are therefore highly variable and can comprise a high proportion of total remuneration in the case of superior performance. The level of profit share received by members of our fund's management team is driven predominantly by their individual contribution to the performance of our fund, taking into account the following elements:

- Our fund's overall performance as a listed entity

- Management and leadership of our fund and the management of our fund's investments
- Effective risk management and capital management
- Maintenance of Macquarie's reputation and track record in respect of its branded funds.

There is no formulaic approach to determining the profit share allocation of our Manager's management team. It is completely discretionary and takes into account factors outlined above. Deferral and restriction arrangements apply to a portion of allocated profit share to encourage a long-term perspective and commitment from Macquarie employees. This approach to remuneration is not intended to in any way encourage excessive risk-taking.

Working inclusion policies without gender distinction

Macquarie Group is committed to diversity in the workplace, recognizing that it is fundamental to organizational success and has implemented certain diversity policies across the organization, including with respect to the Macquarie Group employees that manage our fund. We believe our fund benefits from effective management requiring geographically diverse, high-caliber, global expertise which the Manager provides.

We define diversity as a broad range of experiences, skills and views. In particular, we believe that differences arising through characteristics such as gender, age, ethnicity, cultural background, physical ability and sexual orientation should not be a barrier to career success. FIBRA Macquarie understands that diversity is enhanced through workforce representation across a spectrum of backgrounds; however, it has not adopted specific policies with respect to inclusion without gender distinction.

FIBRA Committee of our Manager

The following sets forth certain information with respect to the FIBRA Committee of our Manager as of the date of this report:

Name	Position	Gender	Age	Time in Position[1]
Matthew Banks	Chairman and Director	Male	60	9.0 years
Jonathan Davis Arzac	Real Estate Committee Member	Male	69	9.0 years
Nick O'Neil	Real Estate Committee Member	Male	43	9.0 years
Brett Robson	Real Estate Committee Member	Male	53	1.0 year
Eric Wurtzebach	Real Estate Committee Member	Male	48	1.0 year

1. As of December 31, 2021

To the best of our knowledge, as of the date of this Annual Report, (i) there is no relation by blood, marriage or law among the members of the Board of Directors of the Manager and (ii) no member of the FIBRA Committee of the Manager holds more than 1% but less than 10% of the outstanding CBFIs.

Matthew Banks. In his previous full time role with Macquarie Group, Mr Banks provided input and oversight to the global team which manages real estate funds, associated investments along with active real estate projects and platforms across Australia, Asia, Europe and the Americas. Mr. Banks sat on the Boards of Macquarie managed funds across the globe and was also a member of the MIRA Real Estate Committee (REC) which oversaw key real estate activity around the globe. Since joining Macquarie's Real Estate Group in November 2001 Mr. Banks led various business divisions during a period of global

expansion. During Matthew's 30+ year career in the real estate industry he has been involved across all the major real estate sectors including commercial, retail, residential and industrial. His experience includes establishing joint venture and associated capital structures through to development, project management and construction activity. Previously Mr. Banks was Chief Executive Officer for the Real Estate Investment businesses in the United States, Asia and Australia of Lend Lease Corporation.

Jonathan Davis Arzac. Mr. Davis is the chairman of Macquarie Mexican Infrastructure Fund. Since 2009, Mr. Davis has extensive experience and relationships with private and public sector companies and entities in Mexico. Mr. Davis worked previously as executive director for Mexico and the Dominican Republic at the Inter-American Development Bank (IDB) in Washington D.C., as President of the CNBV (The National Banking and Securities Commission), and as Treasurer of Mexico at the Ministry of Finance and Public Credit. Mr. Davis also serves on various boards of Directors such as BIVA (Bolsa Institucional de Valores), The Mexico Fund (listed in the NY stock exchange), and has been appointed a financial expert to the audit committee of Vitro (the largest glass maker company in LATAM). Mr. Davis earned his Undergraduate Degree in Economics from the National Autonomous University of Mexico (UNAM), where he graduated with honors, he also earned a Masters Degree in Development Economics at the University of Sussex in the United Kingdom.

Nick O'Neil. Mr. O'Neil is currently the Chief Financial Officer for Macquarie Infrastructure Holdings, LLC. Prior to taking up this position, Mr. O'Neil led Macquarie Asset Management' business in Mexico and Macquarie Asset Management' expansion in Latin America across infrastructure and real estate. He led the establishment of Macquarie Asset Management' first fund in Latin America, Macquarie Mexican Infrastructure Fund in 2009, and the establishment of our fund, one of Mexico's first listed REITs, in 2012. Mr. O'Neil has served on numerous boards for Macquarie Asset Management portfolio companies. Through these and previous roles, he has extensive alternative asset fund management experience including formation, investment and asset management. Mr. O'Neil holds both a Bachelor of Arts and Bachelor of Laws from Bond University, Australia.

Brett Robson. Mr. Robson leads Macquarie Asset Management's (MAM) global real estate business. MAM Real Estate has a 30+ year history in investment and asset management and, through its listed and unlisted funds, has over $A16 billion of assets under management comprising a portfolio of over 400 retail, commercial, residential and industrial properties around the world. Mr. Robson has over 30 years of experience including 18 years with Macquarie across asset management, principal investing, financial advisory and capital raising services across a broad range of real estate sectors, geographies and operating platforms. Prior to Macquarie, Mr. Robson spent 12 years at Lendlease, in roles spanning fund, asset and development management.

Eric Wurtzebach. Mr. Wurtzebach is Head of the Americas and a Senior Managing Director in the North American arm of MAM Real Estate. He joined Macquarie in 2008 following experience in prior investment banking roles. With over 25 years of experience, Mr. Wurtzebach leads MAM Real Estate's principal investment and asset management activities in the Americas, which has included partnerships with Logistics Property Company, Greystar Real Estate Partners, and RHP Properties. Mr. Wurtzebach oversees the expansion of Macquarie's principal investments in the region, including overseeing the successful launch of LPC's first $1bn develop-to-core venture which closed in December 2020. Since 2013, Mr. Wurtzebach has also advised on transactions raising over US$5bn of equity for US multifamily across development, core, and value-add strategies for clients and principal investments, including Greystar Real Estate Partners and Lennar Multifamily Communities.

There were six meetings of the FIBRA Committee of the Manager held during fiscal year 2021, all of which were regularly scheduled. We require each Director to make a diligent effort to attend all Board and committee meetings. During fiscal year 2021, no incumbent Director attended fewer than 83.33% of the aggregate of the total number of meetings of the FIBRA Committee.

Sustainability Committee

In 2018, a Sustainability Committee was established by the Board of Directors of our Manager to ensure that FIBRA Macquarie is a sustainable business delivering long-term value to investors. The Committee comprises board members, management, asset managers, and sustainability experts. The duties of this Committee include:

- Review and monitor our sustainability strategy
- Oversee the implementation of sustainability-related policies and systems
- Monitor progress and evaluate performance of sustainability policies, initiatives, goals, and targets

Workplace Health, Safety and Environment Committee

In July 2020, a Workplace Health, Safety and Environment Committee was established by the Board of Directors of our Manager to ensure that FIBRA Macquarie adopts workplace health, safety and environment (WHSE) practices in a structed and integrated manner across the platform. The Committee comprises board members, management, asset managers, and WHSE experts. The duties of this Committee include:

- Review and monitor our WHSE system strategy
- Oversee the implementation of WHSE-related policies and systems
- Monitor progress and evaluate performance of WHSE policies, initiatives, goals, and targets
- Ensure compliance with laws and regulations associated with health, safety, and environmental matters

Members of the Technical Committee

As of the date of this report, our Technical Committee consists of six members, in each case appointed by our Manager and, in the case of the independent members, with the consent of our Holders. Five of these members are independent members, as set forth below:

Name	Position	Gender	Age	Time in Position1
Juan Monroy	Chief Executive Officer of FIBRA Macquarie	Male	47	9.0 years
Dr. Álvaro de Garay	Independent Member	Male	72	9.0 years
Juan Antonio Salazar	Independent Member	Male	81	9.0 years
Luis Alberto Aziz	Independent Member	Male	55	9.0 years
Jaime de la Garza	Independent Member	Male	60	4.5 years
Michael Brennan	Independent Member	Male	62	3.8 years
Sara Neff	Independent Member	Female	41	Less than 1 year

1. As of December 31, 2021.

To the best of our knowledge, as of the date of this Annual Report, (i) there is no relation by blood, marriage or law among the members of the Technical Committee; and (ii) no member of the Technical Committee holds more than 1% but less than 10% of the outstanding CBFIs.

The following sets forth biographical information for Dr. de Garay, Mr. Salazar, Mr. Aziz, Mr. de la Garza and Mr. Brennan. Biographical information for Mr. Monroy is set forth under “Executive Officers of our Manager”.

Dr. Álvaro de Garay. Dr. de Garay has held executive positions in numerous Mexican companies and organizations, such as: Regional Risk and Compliance Director in the Asset Management Division of Citigroup, Latin America; Executive Director of Credit Analysis and Strategic Planning at GBM-Atlántico Financial Group; Deputy Director of Economic Studies at Citibank México. Currently, Mr. de Garay serves as an Independent Credit Risk Adviser for the Nexxus Mezzanine Fund of Nexxus Capital in Mexico City. Dr. de Garay is currently an independent board member of Pretmex and for some years was an independent board member of the Royal Bank of Scotland (México). For ten years Dr. de Garay was Director of EGADE Business School, at Tecnológico de Monterrey (ITESM) in Mexico City. Dr. de Garay specializes in economics, corporate governance and risk management and holds a Ph. D. in Regional Development from The University of Aston in Birmingham, United Kingdom.

Juan Antonio Salazar. Mr. Salazar worked for Ford Mexico for 35 years, where he retired as Vice President of Finance and Governmental Affairs. His experience at Ford includes acting as a member of Ford Motor Company's Corporate Executive Roll, Vice President of Ford Mexico's board of directors and as its nominee director on the boards of twelve companies, including affiliates of Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon and New Holland. Mr. Salazar has extensive international experience in NAFTA countries, as well as in Latin America and the Asia-Pacific region. He played a key leadership role in the development of Mexico's automotive policy and automotive free trade agreements with the U.S. and Canada (NAFTA) and with the European Union. He was a member, representative and leader of the Mexican Automotive Industry Association (AMIA). Since his retirement from Ford, Mr. Salazar has served as an advisor to several companies including Ford Mexico, Pilgrim´s Pride in Mexico, Metalsa, Empresas Elsa and Cummins of Mexico

Mr. Salazar holds a degree in Finance and Accounting from St. Mary´s University of San Antonio, Texas and has completed post-graduate work at Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. Mr. Aziz is a founding partner of Aziz & Kaye Abogados, S.C. and was a founding partner of SAI Derecho & Economía, remaining in the firm for 19 years. During this time, he was dedicated to advising Mexican and multinational companies in the design and negotiation of various business transactions. He was also part of the legal team during the negotiation of the North American Free Trade Agreement and founded the Mexican Arbitration Center (CAM). His areas of expertise are: Mergers and Acquisitions, Economic Competition, and Corporate Law. In his career, he has developed extensive expertise in business law, including corporate work and M&A Issues. In terms of Economic Competition, he has advised leading companies in the notification of global and domestic mergers, and in the defense of companies under investigations initiated for alleged antitrust practices in various sectors. He graduated with honors from the Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), and earned his Master's degrees in International Law and European Community Law at the University of Georgetown and the Collège d'Europe, respectively. He currently teaches Economic Competition courses in various universities in Mexico and serves on the board of directors of several national and foreign companies. Luis Alberto has been recognized by Chambers magazine, Legal 500 and Latin Lawyers as one of the best lawyers in Economic Competition and Arbitration in Mexico.

In his Pro Bono work, for over 19 years he has been part of the board of JUCONI Foundation, an organization working with preventing family violence in Mexico and the world. In 2018 he received the Robert Herzstein lifetime achievement award from AppleSeed Foundation. In 2018 he was awarded by the Mexican Government the Premio Nacional de Acción Voluntaria y Solidaria (honorific mention) which is the national prize recognizing voluntary work.

Jaime De la Garza. Mr. De la Garza is the former President and Chief Executive Officer of Corporate Properties of the Americas (CPA). Prior to his role as President and CEO, Mr. De la Garza served CPA as its Chief Financial Officer. During his tenure, from 2003 to 2015, CPA grew from two million square feet of GLA to 33 million square feet of GLA, becoming one of the largest owners of industrial real estate in Mexico. During this period, CPA raised more than US$1.5bn in financing and managed US$1.0bn of equity commitments. During the last five years, Mr. De la Garza has advised multiple clients on real estate and private equity investments and served on multiple boards both in Mexico and the USA.

Prior to CPA, Mr. De la Garza's broad experience includes: Finance Director for Latin America with International Water Ltd., Investment officer for the International Finance Corporation (IFC) and Operations Manager with Schlumberger. He has also served as Independent Consultant to institutions such as the North American Development Bank, Hewlett Packard and Alterra Partners, and currently serves on several company boards. Mr. De la Garza holds a B.Sc. in Mechanical and Electrical Engineering with Honors from Tecnológico de Monterrey (ITESM) and an MBA from INSEAD.

Michael Brennan. Mr. Brennan is a Co-Founder, Chairman, and Managing Principal of Brennan Investment Group, a private investment firm with nearly US$3.0 billion of industrial real estate assets. Mr. Brennan has orchestrated more than US$14.0 billion in industrial real estate transactions in the course of his 34-year career. Prior to forming Brennan Investment Group, Mr. Brennan co-founded First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) in 1994, and served as President, Chief Executive Officer and a member of the Board of Directors until late 2008. Before co-founding First Industrial, Mr. Brennan was a President and Partner in The Shidler Group, a nationally prominent real estate firm specializing in value-add real estate transactions. He is a former member of the Board of Directors for Pacific Office Properties (AMEX: PCE), an office REIT that owns institutional quality properties in Honolulu, California, and Arizona. He began his industrial real estate career in 1984, as an Investment Specialist with CB Commercial.

Mr. Brennan earned his Bachelor's degree in Finance from the University of Notre Dame in 1979. Mr. Brennan currently serves as Executive Director of the University of Wisconsin's James A. Graaskamp Center for Real Estate, a program that is consistently ranked among the best real estate programs in the world.

Sara Neff. Ms. Neff is the Head of Sustainability for Lendlease Americas, where she provides leadership and management oversight in developing, implementing and driving Lendlease's corporate sustainability framework in the Americas region. Prior to that role, she served as Senior Vice President, Sustainability at Kilroy Realty Corporation. Ms. Neff was instrumental in the architecture, initiation and execution of Kilroy's sustainability program. Under her leadership, Kilroy has been recognized as a leader among publicly traded real estate companies on sustainability in the Americas by GRESB for seven of the last eight years as well as being recognized by NAREIT. Ms. Neff serves on The CLEEN Project advisory board, the GBCI Board of Directors and the GRID Alternatives Board of Directors. Previously, she served on the USGBC Advisory Council and as Chair of the Board of Directors of USGBC Los Angeles, in addition to the Board of Directors of Young Professionals in Energy Los Angeles, Advisory Council of the Los Angeles Cleantech Incubator, and the BOMA International Energy & Environment Committee.

She has been named a Los Angeles Woman of Influence by the Los Angeles Business Journal, a 40 under 40 awardee by the Urban Land Institute, a Los Angeles Power Woman in Real Estate by Bisnow, a Women in Sustainability Leader by Green Building & Design magazine, a Woman of Influence by GlobeSt Real Estate Forum, and was the recipient of NAREIT's 2020 Leader in the Light Leadership Personified award, an award that recognizes achievement in sustainability. She is a LEED Fellow and holds a BS from Stanford and an MBA from Columbia Business School.

Compensation to the Technical Committee members

As of December 31, 2021, the total compensations paid to the members of the Technical Committee was the amount of Ps. 3,553,500.

Authority, Meetings of the Technical Committee

Each member of the Technical Committee is entitled to one vote unless they are required to abstain from voting due to a conflict of interest or as otherwise required under our Trust Agreement, as set forth below. In order for the meetings of the Technical Committee to be deemed validly convened, a majority of its members or their respective alternates must be present. Resolutions of the Technical Committee are adopted by a majority vote of the members present and entitled to vote. Our Technical Committee may also adopt unanimous resolutions outside of a meeting. The independent members of our Technical Committee currently receive (i) a fixed yearly compensation of Ps. 490,000 covering a total of four ordinary and two extraordinary meetings; and (ii) a fixed compensation of Ps. 24,500 per additional meetings.

The duties and responsibilities of the Technical Committee include, without limitation:

- approving any acquisition or disposition or sale of assets, properties or rights by us that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 5% or more (but less than 20%) of the value of our Trust Estate, based on the value of the Trust Estate at the end of the immediately preceding quarter, in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period;
- with the prior written approval of our Audit Committee, approving our policies on Related Party Transactions, in each case, with respect to our investment trusts, the settlor or the Manager, and discussing and, if applicable, approving any Related Party Transaction; provided that (i) the favorable vote of the majority of the independent members of the Technical Committee will be required to approve such matter, and (ii) in the understanding that the members of the Technical Committee designated by the settlor and/or the Manager, and/or that have a conflict of interest will be required to abstain from voting, without the latter affecting the required installation quorum of such Technical Committee meeting, and (iii) any Related Party Transaction must be entered into on market terms;
- approving the appointment, removal and replacement of our Independent Valuer who will carry out the valuation of our assets (unless those appraisers are pre-approved under our Trust Agreement), provided that only those members of the Technical Committee that are independent members will be entitled to vote on such matter;

- approving the appointment of the members of our Audit Committee, our Indebtedness Committee and our Ethics and Corporate Governance Committee;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit Committee, approving our applicable accounting policies and any changes thereto;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit Committee, approving the presentation of our financial statements to our CBFI holders for approval;
- approving any changes to our Distribution Policy proposed by our Manager, and any Distributions to our CBFI holders proposed by our Manager that do not comply with our Distribution Policy, so long as any such changes are in compliance with Article 187 under the LISR and, if not in compliance with such article, pursuant to the prior approval of our CBFI holders;
- approving the appointment or removal of any property administrator of some or all of our real estate assets, the commencement of any claims against any property administrator, and any material amendments to any property administration agreement; reviewing (at least quarterly) information and reports regarding the performance of each property administrator under its respective property administration agreement; and requesting any other information and reports that it determines necessary, in its discretion, to facilitate its oversight of the property administrators;
- approving any other matters brought before it by our Manager;
- approving the creation of any liens over the assets, property or rights of our Trust Estate or the estate of our investment trusts that, either individually or together with a series of related transactions during a twelve-month period, represent 5% or greater (but less than 20%) of the value of our Trust Estate; and
- in the event we fail to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs, approve the report that will have to be delivered to the CBFI holders meeting informing them of such situation, and approving a corrective plan within the 20 business days following the date such failure is made public, in the understanding that such report and corrective plan require the prior approval of the majority of the independent members of the Technical Committee.

There were six formal meetings of the Technical Committee held during fiscal year 2021, all of which were regularly scheduled. We require each member of the Technical Committee to make a diligent effort to attend all meetings of the Technical Committee and every sub-committee. During fiscal year 2021, no incumbent member of the Technical Committee attended fewer than 100% of the aggregate of the total number of Technical Committee meetings and its sub-committees of which he was a member.

Audit Committee

As of the date of this report, our Audit Committee consists of three members, who are appointed by our Technical Committee, and who are required to be independent members. The current members of our Audit Committee are Jaime de la Garza (chair), Juan Antonio Salazar and Luis Alberto Aziz. The members of our Audit Committee currently receive compensation of Ps. 24,500 per meeting.

The duties and responsibilities of the Audit Committee include, without limitation:

- evaluating our external auditor's performance, analyzing the opinions, reports and documents prepared by our external auditor, holding at least one meeting per fiscal year with our external auditor;
- approving the appointment, removal and/or substitution of our external auditor; provided, that our current external auditor is KPMG Cárdenas Dosal, S.C., and provided, further, that any substitute external auditor will be an accounting firm with international standing independent from the Manager and our Trustee;
- reviewing our draft financial statements and recommending that our Technical Committee approve our financial statements for submission for the approval of our CBFI holders;

- receiving comments or complaints by the CBFI holders, creditors, members of our Technical Committee and other interested third parties in connection with our approved guidelines, policies, internal controls and audit practices, and investigating possible violations to these guidelines and policies, internal controls and practices;
- meeting as appropriate with the relevant officers of our Manager, the Common Representative of the CBFI holders and Trustee;
- discussing and, if applicable, recommending to the Technical Committee the approval of our accounting policies and any changes thereto;
- investigating any possible breaches of the operations, policies, guidelines or internal auditing procedures and accounting registry;
- expressing an opinion on Related Party Transactions, including transactions with our Manager or its related parties; and
- recommending that our Technical Committee request from our Manager and our Trustee any information that may be necessary or convenient so that our Technical Committee may comply with its duties.

The Audit Committee has approved procedures with respect to the receipt, retention and treatment of messages from certificate holders FIBRA Macquarie's policies, internal controls or audit practices. Communications regarding such matters may be made by contacting the Chairman of the Audit Committee via email at auditcommittee@fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie México

Attention: Chairman, Audit Committee

c/o Jaime de la Garza

Pedregal 24, piso 21

Col. Molino del Rey, C.P. 11040

Mexico City, Mexico

You may submit your concern anonymously or confidentially by postal mail. You may also indicate whether you are a shareholder, customer, supplier, or other interested party.

There were five formal meetings of the Audit Committee held during fiscal year 2021, all of which were regularly scheduled. We require each member of the Audit Committee to make a diligent effort to attend all meetings of the Audit Committee. During fiscal year 2021, no incumbent member of the Audit Committee attended fewer than 100% of the aggregate of the total number of Audit Committee meetings.

Indebtedness Committee

As of the date of this report, our Technical Committee appointed Álvaro de Garay (chair), Juan Antonio Salazar, Jaime de la Garza and Juan Monroy to form our Indebtedness Committee, which must be comprised of a majority of independent members. The independent members of our Indebtedness Committee currently receive compensation of Ps. 12,250 per meeting.

Biographical information for Dr. de Garay, Mr. Salazar, and Mr. de la Garza is set forth under "Members of the Technical Committee". Biographical information for Mr. Monroy is set forth under "Executive Officers of our Manager".

Our Indebtedness Committee has the following responsibilities:

- to monitor the establishment of internal controls and mechanisms in order to verify that each incurrence of indebtedness by our fund is compliant with the applicable rules and regulations of the CNBV; and
- to provide the Technical Committee with timely information about our financing activities and any failure to comply with the applicable rules and regulations of the CNBV.

There were four formal meetings of the Indebtedness Committee held during fiscal year 2021, all of which were regularly scheduled. We require each member of the Indebtedness Committee to make a diligent effort to attend all meetings of the

Indebtedness Committee. During fiscal year 2021, no incumbent member of the Indebtedness Committee attended fewer than 100% of the aggregate of the total number of Indebtedness Committee meetings.

Ethics and Corporate Governance Committee

As of the date of this report, our Ethics and Corporate Governance Committee consists of three members, who are appointed by our Technical Committee, and who are required to be independent members. The current members of our Ethics and Corporate Governance Committee are Luis Alberto Aziz (chair), Álvaro de Garay, and Michael Brennan. The independent members of our Ethics and Corporate Governance Committee currently receive compensation of Ps. 12,250 per meeting.

Biographical information for Mr. Aziz, Dr. de Garay, and Mr. Brennan is set forth under "Members of the Technical Committee".

The responsibilities of the Ethics and Corporate Governance Committee include:

- To regularly review the Corporate Governance Statement, Code of Conduct and other corporate governance documents and policies and recommend to the Manager such revisions as it deems appropriate or necessary to ensure that they remain consistent with the objectives of FIBRA Macquarie;
- To review the minimum ownership guidelines and recommend to the Manager and the Technical Committee such revisions as it deems appropriate and necessary;
- To recommend to the Technical Committee, in conjunction with the Manager, the appointment of Members to the Audit Committee, Indebtedness Committee, and Ethics and Corporate Governance Committee;
- To periodically report to the Technical Committee on any significant developments in the law and practice of corporate governance and other matters relating to the duties and responsibilities of Members in general; and
- To lead the annual performance self-evaluation of the Technical Committee.

There were four formal meetings of the Ethics and Corporate Governance Committee held during fiscal year 2021, all of which were regularly scheduled. We require each member of the Ethics and Corporate Governance Committee to make a diligent effort to attend all meetings of the Ethics and Corporate Governance Committee. During fiscal year 2021, no incumbent member of the Ethics and Corporate Governance Committee attended fewer than 100% of the aggregate of the total number of Ethics and Corporate Governance Committee meetings.

Code of Conduct

The Code of Conduct of FIBRA Macquarie Mexico (the "Code of Conduct") applies to all members of the Technical Committee, members of the Board of Directors of the Manager, the Manager and employees, suppliers and advisors of Macquarie Group Limited and its related entities who act as officers or provide management and advisory services to FIBRA Macquarie Mexico (collectively, the "FIBRA Macquarie Staff").

The Code of Conduct provides information about the business's laws, regulations and conduct principles that guide the behaviour of the persons to whom it applies and describes the resources available to obtain advice and conduct confidential reporting of legal and regulatory compliance issues as well as business conduct issues, including anti-corruption and anti-money laundering policies. The Code of Conduct is based on our corporate principles of Opportunity, Responsibility and Integrity. It is our policy to maintain the highest standards of ethical and legal conduct in all our business activities, avoiding acts that could lead to improper business conduct.

For more details, please refer to the following link:

https://www.fibramacquarie.com/assets/fibra/docs/FIBRAMQ - Code of Conduct.pdf

ix) Property Administration

As of the date of this Annual Report, the day-to-day administration of our properties is administered as follows (i) our industrial properties are administered by our internal property administration, leasing, engineering and accounting services platform which was established by, and is a wholly-owned subsidiary of, our fund; (ii) our retail properties acquired in 2013

and 2014 (excluding the Frisa JV Properties) are administered by CBRE; and (iii) the nine Frisa JV Properties are administered by Frisa.

Our Internal Property Administrator was established by our fund in December 2013, and its executive officers and senior staff have considerable experience and expertise with respect to property administration in the real estate industry in Mexico. We believe that an integrated property administration platform, through our Internal Property Administrator, deepens our industrial tenant relationships, streamlines our leasing and management process, more effectively identifies and addresses areas of improvement in our properties and their administration, provides for better delivery and management of capital expenditure and maintenance for our properties, and facilitates the flow of information to management.

CBRE and Frisa are external property administrators contracted by our investment trusts, and we believe that CBRE and Frisa (which has experience in the administration of the respective Frisa JV Properties prior to our acquisitions of a 50% interest therein, and which is the owner of the remaining 50% interest in the investment trusts that hold the Frisa JV Properties) are well-positioned to continue to provide property administration services. Our property administration agreements with CBRE are ongoing and may be terminated by either party upon reasonable notice and our property administration agreements with Frisa expire in March 2024 but automatically renew for successive five-year periods, subject in each case to certain termination rights. We may in the future contract with additional third-party property administrators, whether or not on an interim basis, in connection with potential future acquisitions, if we deem the terms and conditions to be favorable to our fund.

x) FIBRA Status

We qualify as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes at December 31, 2021. The real estate assets in which we invest are held by our investment trusts, which qualify, from a tax perspective, as passive income investment trusts and therefore are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes. Under FIBRA regulations, FIBRAs are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of their Tax Result to the holders of the certificates issued by such FIBRAs. In most cases, the distributed Taxable Result is subject to a 30% income tax, which is withheld by the Mexican financial intermediaries through which our CBFIs are held and should be creditable by the holders.

xi) Distribution Policy

In accordance with our Trust Agreement, we make Distributions to holders of our CBFIs pursuant to the Distribution Policy adopted from time to time by our Technical Committee (unless otherwise approved by our Technical Committee). Our Distribution Policy is to distribute on an annual basis an amount determined by the Manager, not to exceed 85% of the Trust's estimated Cash Available for Distribution; provided that, in any case, (i) the annual Distribution shall be equal to at least 95% of the Trust's annual Tax Result for the immediately preceding fiscal year and (ii) the Trust shall make such Distributions as are necessary to comply with the requirements contained in Articles 187 and 188 of the Mexican Income Tax Law (Ley del Impuesto Sobre la Renta) and other applicable tax provisions. "Cash Available for Distributions" is defined as the Trust's adjusted funds from operations, as disclosed in the Trust's periodic reports. The Trust intends to pay four Distributions per year. Although we believe that this definition of cash available for Distribution is reasonable, our fund may require additional cash expenditures and we cannot assure you that this definition will accurately reflect our ability to make Distributions. As a result, actual Distributions may be significantly different from expected Distributions.

As we have done since the first quarter of 2015 and as of December 2021, we use adjusted funds from operations ("AFFO") as a basis for determining our cash available for Distribution. We derive AFFO by subtracting from funds from operations (FFO) straight line rent adjustment, normalized capital expenditures (including painting expenses), tenant improvements and leasing commissions, with a proportionate adjustment of items attributable to equity-accounted investees. Normalized capital expenditures include recurring capital expenditures required to maintain the long-term value of our fund's properties and their revenue stream, and exclude capital expenditures related to expansions, developments and other one-off items. AFFO has limitations as an analytical tool, and such measures should not be considered either in isolation or as a substitute for other methods of analysing our results as reported under IFRS. Because not all companies use identical calculations, the presentation of AFFO may not be comparable to other similarly titled measures of other companies. We believe AFFO more closely aligns with the sustainable cash generation of our portfolio of properties over the long term.

In the first quarter of 2017, we reduced our payout ratio in favor of positioning ourselves to act on attractive value-creating building expansion opportunities. Management believes pursuing such opportunities is, among other things, consistent with its view that both Mexican and sector fundamentals remain strong and, combined with FIBRAMQ's track record of deploying capital effectively, will deliver attractive unlevered NOI and AFFO yields as well as an increase in NAV per certificate.

	Ordinary Distribution Ps. /Certificate	AFFO Payout Ratio (%)	Distribution Record Date	Distribution Payment Date
4Q21	Ps. 0.4750	76.8%	10-Mar-22	11-Mar-22
3Q21	Ps. 0.4750	79.5%	27-Jan-22	28-Jan-22
2Q21	Ps. 0.4750	78.3%	24-Sep-21	27-Sep-21
1Q21	Ps. 0.4750	84.8%	14-Jun-21	15-Jun-21
4Q20	Ps. 0.4750	74.7%	11-Mar-21	12-Mar-21
3Q20	Ps. 0.4750	77.6%	27-Jan-21	28-Jan-21
2Q20	Ps. 0.4750	74.7%	24-Sep-20	25-Sep-20
1Q20	Ps. 0.4750	63.1%	11-Jun-20	12-Jun-20
4Q19	Ps. 0.4550	70.4%	9-Jan-20	11-Mar-20
3Q19	Ps. 0.4550	68.0%	23-Jan-20	24-Jan-20
2Q19	Ps. 0.4450	69.7%	24-Sep-19	25-Sep-19
1Q19	Ps. 0.4250	67.6%	13-Jun-19	14-Jun-19

The timing, form, frequency and amount of Distributions is determined by our Manager in accordance with the then-applicable Distribution Policy (unless otherwise approved by our Technical Committee), based upon a variety of factors, including:

- our earnings and financial condition;
- our future prospects and our expected financial performance as well as working capital and capital expenditure needs;
- any obligations or restrictions in financing arrangements;
- legal requirements to retain our qualification as a FIBRA;
- any changes to general economic, business conditions or applicable laws and regulations; and
- other factors that our Manager may deem relevant from time to time.

Our Distribution Policy may change in the future, subject to the approval of our Technical Committee. Our Distributions in the future will depend upon many factors, some of which are beyond our control, which could result in future Distributions differing materially from our current expectations and/or prior Distributions.

In order to maintain our FIBRA status, the LISR requires us to distribute to our CBFI holders, on a yearly basis, an annual amount equal to at least 95% of our Tax Result. We intend that our Distribution Policy will be sufficient to ensure our compliance with this requirement under the LISR. As of December 31, 2021, we did not have a carry-forward taxable result.

xii) Summary Financial Information

Consolidated Statements of Comprehensive Income

The following sets forth the income statement of the Fund representing the financial year ended December 31, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019.

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Property related income	3,847,644	4,028,100	3,657,565
Property related expenses	(610,116)	(619,487)	(532,043)
Property income after related expenses	**3,237,528**	**3,408,613**	**3,125,522**
Management fees	(195,806)	(186,839)	(164,908)
Transaction related expenses	(5,123)	(7,273)	(25,234)
Professional, legal and other expenses	(70,717)	(67,575)	(53,157)
Total operating expenses	**(271,646)**	**(261,687)**	**(243,299)**
Other income	11,642	-	-
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on investment property	1,158,270	1,912,458	(1,464,048)
Unrealized revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value	4,767,929	(1,157,936)	(605,080)
Finance costs	(909,653)	(1,002,153)	(921,102)
Interest income	12,311	21,210	26,469
Share of profit/(loss) from equity-accounted investees	192,029	(316,958)	155,013
Net foreign exchange (loss)/gain on monetary items	(510,838)	(843,917)	630,606
Net unrealized gain/(loss) on interest rate swaps	113,596	(172,923)	(162,183)
Current and deferred income tax[1]	(4,782)	633	(5,582)
Net profit after tax for the year	**7,796,386**	**1,587,340**	**536,316**

1. The current and deferred taxes are in relation to our vertically integrated subsidiaries.

Consolidated Statements of Financial Position

The following sets forth the statement of financial position representing the financial year ended December 31, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019.

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Current assets			
Cash and cash equivalents	715,618	889,571	693,209
Trade receivables, net	14,084	53,901	473,142
Other assets	62,696	62,010	61,555
Total current assets	792,398	1,005,482	1,227,906
Non-current assets			
Restricted cash	17,037	16,512	15,598
Other receivables	-	-	15,701
Other assets	272,264	233,925	200,652
Equity-accounted investees	1,323,700	1,186,526	1,544,250
Goodwill	841,614	841,614	841,614
Investment properties	47,659,885	41,119,827	38,799,138
Total non-current assets	50,114,500	43,398,404	41,416,953
Total assets	50,906,898	44,403,886	42,644,859
Current liabilities			
Trade and other payables	800,947	1,132,815	870,879
Interest-bearing liabilities	205,835	-	-
Tenant deposits	22,481	15,818	17,205
Other liabilities	3,953	3,523	4,239
Total current liabilities	1,033,216	1,152,156	892,323
Non-current liabilities			
Interest-bearing liabilities	16,198,539	15,684,178	14,804,370
Tenant deposits	317,638	310,676	318,175
Derivative financial instruments	97,499	211,095	38,172
Trade and other payables	-	128,717	-
Other liabilities	11,139	14,088	16,968
Deferred income tax	26,523	22,557	24,486
Total non-current liabilities	16,651,338	16,371,311	15,202,171
Total liabilities	17,684,554	17,523,467	16,094,494

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Net assets	33,222,344	26,880,419	26,550,365
Equity			
Contributed equity	17,303,908	17,311,749	17,394,792
Retained earnings	15,670,081	9,325,095	9,155,573
Total controlling interest	32,973,989	26,636,844	26,550,365
Non-controlling interest	248,355	243,575	-
Total equity	33,222,344	26,880,419	26,550,365

xiii) Relevant Information for the Period

Changes, Breaches or Legal Proceedings

As of December 31, 2021, other than as disclosed through public releases (eventos relevantes), there have been no material changes to previously filed information, including our Trust Agreement, our Management Agreement, our Property Administration Agreements, or any other material agreements relevant to our operations. Moreover, there have been no material breaches of contract with respect to the aforementioned agreements.

There are no material legal proceedings against the Manager, the Property Administrators, the Trustee, or any other third parties liable to the Trust or CBFI Holders, in each case in such capacities.

Certificate Repurchase for Cancellation Program

At FIBRA Macquarie's annual general meeting held on April 24, 2019, CBFI holders resolved to approve an additional program to repurchase CBFIs (the "2019-2020 Repurchase Program") exclusively for the CBFIs subsequent cancellation, on the same terms as the 2018-2019 Repurchase Program. The 2019-2020 Repurchase Program was approved with a limit of Ps. 1.0 billion. The 2019-2020 Repurchase Program had an expiration date of June 25, 2020.

At FIBRA Macquarie's annual general meeting held on April 23, 2020, CBFI holders resolved to approve an additional program to repurchase CBFIs (the "2020-2021 Repurchase Program") exclusively for the CBFIs subsequent cancellation, on the same terms as the 2019-2020 Repurchase Program. The 2020-2021 Repurchase Program was approved with a limit of Ps. 1.0 billion. The 2020-2021 Repurchase Program has an expiration date of June 25, 2021.

At FIBRA Macquarie's annual general meeting held on April 23, 2021, CBFI holders resolved to approve the extension of the Certificate Repurchase Program, as well as the maximum amount of funds that may be used for the repurchase of the Certificates of Ps. 1.0 billion. The 2021-2022 Repurchase Program has an expiration date of June 25, 2022.

Since commencing the 2017-2018 Repurchase Program and the subsequent 2018-2019 Repurchase Program, the 2019-2020 Repurchase Program, the 2020-2021 Repurchase Program and the 2021-2022 Repurchase Program, and up until December 31, 2021, FIBRA Macquarie has repurchased 50.1 million CBFIs for a total value of Ps. 1,066 million. As at December 31, 2021, the maximum remaining repurchases permissible through June 25, 2022 was Ps. 1.0 billion. The timing and amounts of future repurchases will depend upon prevailing market prices, general economic and market conditions and other considerations, including investment alternatives and leverage.

As of this date, FIBRA Macquarie has cancelled 45.7 million CBFIs repurchased pursuant to the 2017-2018 Repurchase Program, 2018-2019 Repurchase Program, 2019-2020 Repurchase Program, 2020-2021 Repurchase Program and 2021-2022 Repurchase Program. The total amount of CBFIs outstanding as of December 31, 2021, was 761,288,719.

Amendment to the Trust Agreement

On November 1, 2019, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as settlor, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative of the Holders and Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as manager, entered into an amendment and restatement agreement whereby certain sections of the Trust Agreement were modified to conform them to new regulations, current market practice and FIBRA Macquarie's structure and corporate governance.

Such amendments include, among other matters, (i) (a) that in the context of the repurchase program, the Technical Committee's approval is not required and that the Holders' Meeting's approval shall be required regarding the term and amount of any CBFIs repurchase program, as well as (b) the elimination of the requirement to cancel repurchased CBFIs within the twelve months following their acquisition; (ii) to include safeguards for the Trust in the event of a future change of control of the Trustee; including the assignment of the administration of the Trust Accounts in favor of the Manager; and, (iii) amendments corresponding to corporate governance issues.

Public Releases

Below is a summary of the public releases (eventos relevantes) published by the Trustee on behalf of the Trust from January 1, 2021, through March 31st, 2022 in accordance with the CNBV Regulations (all Ps. and US$ amounts have been converted, where required, with reference to the exchange rate disclosed in the respective public release):

- On March 7, 2022, the Trustee issued a public release announcing that 100% of the Distribution announced on February 3, 2022, would be allocated as taxable result. The Distribution corresponds to the period starting on October 1, 2021, and ending on December 31, 2021, and was paid on Friday March 11, 2022.
- On February 8, 2022, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie had been selected as EDGE Champion in recognition of FIBRA Macquarie partnering with the International Finance Corporation, a member of the World Bank Group, on accelerating the adoption of green building practices through the promotion of voluntary green building certification programs based on the EDGE Excellence in Design for Greater Efficiencies software, standard, and certification system.
- On February 3, 2022, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's supplementary information for the fourth quarter of 2021.
- On February 3, 2022, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's results and operations for the quarter and the year ended on December 31, 2021.
- On January 27, 2022, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie will allocate 66.212% of the Ps. 0.4750 per CBFI as return of taxable income for the 2021 fiscal year, and 33.788% thereof as return of taxable income for the 2022 fiscal year. The Distribution will be paid on January 28, 2021.
- On January 17, 2022, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie would host an earnings conference call and webcast presentation on February 4, 2022, during which management will discuss FIBRA Macquarie's financial results from the fourth quarter of 2021, which would be released on February 3, 2022 after the close of market.
- On October 27, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's supplementary information for the third quarter of 2021.
- On October 27, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's third quarter's results of 2021.
- On October 21, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie responded a request from the BMV regarding the trading volume.
- On October 7, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie would host an earnings conference call and webcast presentation on October 28, 2021, during which management will discuss FIBRA Macquarie's financial results from the third quarter of 2021, which would be released on October 27, 2022 after the close of market.

- On September 22, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie will allocate 100% of the Ps. 0.4750 per CBFI as return of taxable income for the 2021 fiscal year. The Distribution will be paid on September 27, 2021.
- On August 31, 2021, the Trustee issued a public release announcing corporate changes of FIBRA Macquarie's Manager.
- On July 27, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's second quarter's results of 2021.
- On July 27, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's supplementary information for the second quarter of 2021.
- On July 9, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie would host an earnings conference call and webcast presentation on July 28, 2021, during which management will discuss FIBRA Macquarie's financial results from the second quarter of 2021, which would be released on July 27, 2021 after the close of market.
- On June 30, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie provided important updated on its environmental, social and corporate governance (ESG) performance.
- On June 14, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie will allocate 100% of the Ps. 0.4750 per CBFI as return of taxable income for the 2021 fiscal year. The Distribution will be paid on June 15, 2021.
- On June 9, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie won "Green Lease Leader 2021" recognition.
- On June 3, 2021, the Trustee issued a public release announcing the appointment of a new independent member of the Technical Committee.
- On May 31, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie responded a request from the BMV regarding the trading volume.
- On May 28, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie responded a request from the BMV regarding the trading volume.
- On April 30, 2021, the Trustee issued a public release announcing that the minutes for the Annual Ordinary Holders' Meeting held on April 23, 2021 have been published by the Common Representative, Monex, through the Mexican Stock Exchange.
- On April 29, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's supplementary information for the first quarter of 2021.
- On April 29, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's first quarter's results of 2021.
- On April 26, 2021, the Trustee issued a public release announcing the results of FIBRA Macquarie's Annual Holders' Meeting held on April 23, 2021. More than 67% of the certificate holders represented participated in the meeting.
- On April 14, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie would host an earnings conference call and webcast presentation on April 30, 2021, during which management will discuss FIBRA Macquarie's financial results from the first quarter of 2021, which would be released on April 29, 2021 after the close of market.
- On March 26, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie would hold an Annual Ordinary Meeting of holders on April 23,2021. The purposes of such meetings were: (i) to seek approval of the Trust's annual audited financial statements for the 2020 fiscal year; (ii) to seek approval of the Trust's Annual Report for the 2020 fiscal year; (iii) to seek approval of the extension of the Repurchase Program for an additional year, as well as the maximum amount of funds that may be allocated during the term of such Repurchase Program; (iv) to seek the approval of (a) the establishment of a multivalue program for the issuance of real estate trust certificates ("CBFIs") and long or short term trust certificates ("Cebures") to be issued by the Trustee, as a recurring issuer under the Trust Agreement; (b) to carry out the preventive registration of the CBFIs and the Cebures that may be issued under the Program with the National Securities Registry of the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores); (c) authorize the Administrator to instruct the Trustee to issue CBFIs and Cebures registered preventively, from time to time, as well as to determine the manner and terms under which the issuance of the CBFIs and Cebures FIBRA Macquarie Mexico registered preventively will be carried out, including whether they will be carried out through public or private offerings in Mexico or outside Mexico, and including, in addition, the characteristics, use of proceeds, terms, rate, price, subscription value, registration,

settlement and other terms and conditions under which such CBFIs and Cebures will be issued and placed, as applicable; and (d) authorize the Administrator and the Trustee, as applicable, to carry out any act that may be necessary or convenient to carry out the issuance of the CBFIs or Cebures, as applicable, (v) to seek approval for the incurrence of Indebtedness by the Trust and/or any Investment Trust in an aggregate amount representing Trust and/or any Investment Trust in an aggregate amount representing twenty percent (20%) or more of the value of the Trust's twenty percent (20%) or more of the value of the Trust's Equity based on the corresponding numbers at the close of the immediately preceding quarter, including for purposes of refinancing for the purpose of refinancing existing Debt, on such terms and for such periods as the Manager may which may include the proceeds of issuances under the Program, in the terms presented to the the terms presented to the Meeting by the Manager pursuant to the provisions of the in accordance with the provisions of Clause 4.3 (b) of the Trust Agreement; (vi) to seek consent for the renewal of the appointment of Mr. Juan Antonio Salazar Rigal as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting; (vii) to seek consent for the renewal of the appointment of Dr. Alvaro de Garay Arellano as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting; (viii) to seek consent for the renewal of the appointment of Mr. Luis Alberto Aziz Checa as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting; (ix) to seek consent for the renewal of the appointment of Mr. Jaime de la Garza as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting; (x) to seek consent for the renewal of the appointment of Mr. Michael Brennan as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting; and (x) to seek the designation of delegates that formalize and give effect to the resolutions adopted at the Meeting to the aforementioned points.

- On March 12, 2021, the Trustee issued a public release announcing that on such date it will allocate 100% of the Ps. 0.4750 per CBFI as return of taxable income for the cash Distribution announced on February 4, 2021, for the period from October 1 to December 31, 2021. The Distribution was paid on March 12, 2021.
- On February 4, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's supplementary information for the fourth quarter of 2020.
- On February 4, 2021, the Trustee issued a public release announcing FIBRA Macquarie's results and operations for the quarter and the year ended on December 31, 2020.
- On January 28, 2021, the Trustee issued a public release announcing the allocation of taxable income and return of capital in respect of its declared 3Q2020 cash Distribution of Ps. 0.4750 per CBFI as follows: 98.3% taxable income (Ps. 0. 46682874 per CBFI) and 1.7% return of capital (Ps. 0. 00817126 per CBFI). The Distribution will be paid in cash on January 28, 2021.
- On January 25, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie would host an earnings conference call and webcast presentation on February 5, 2021, during which management will discuss FIBRA Macquarie's financial results from the fourth quarter of 2020, which would be released on February 4, 2021 after the close of market.
- On January 15, 2021, the Trustee issued a public release announcing that FIBRA Macquarie filed amended versions of the annual report for the year ended December 31, 2018 and December 31, 2019 to address technical requests made by the CNBV.

xiv) Judicial, Administrative or Arbitration Processes

There are no judgments or relevant administrative procedures that may have a significant impact on the Trust.

To date, the Trust is not in any of the circumstances set out in Articles 9 and 10 of the Bankruptcy Act, and has not declared itself, does not plan to declare itself, and has not been declared bankrupt (en concurso mercantil). As far as we are reasonably aware, there is no relevant litigation that may have a significant impact on our portfolio.

c) Risk Factors

An investment in our CBFIs involves a high degree of risk. In addition to other information in this Annual Report, you should carefully consider the following risks before investing in our CBFIs. The occurrence of any of the following risks could materially and adversely affect our financial performance. As a result, the trading price of our CBFIs may decline, and you may lose part or all of your investment.

i) Risks Related to Our Business and the Mexican Real Estate Industry

Our financial performance and the value of our real estate assets are subject to general economic conditions and risks associated with such assets.

Real estate investments are subject to various risks and fluctuations and cycles in demand and value, many of which are beyond our control. If our real estate assets do not generate sufficient income to meet operating expenses, including debt service, management and property administration fees and capital expenditures, then our financial performance will be materially and adversely affected. In addition, there are significant expenditures associated with an investment in real estate assets (such as debt payments, real estate taxes and maintenance costs) that generally do not decline when adverse business, economic or other circumstances reduce rental income. Income from and the value of our real estate assets may be adversely affected by:

- weakening of global, Mexican or local economic conditions, including as a result of the current global economic uncertainty;
- reduction in the level of attractiveness of our properties to potential tenants;
- changes in supply of or demand for similar or competing properties;
- greater-than-expected tenant turnover;
- vacancies or our inability to rent space on favorable terms;
- inability to collect rents from tenants, including as a result of financial difficulties or lease defaults by our tenants;
- increase in interest rates or reduction in the availability of financing on attractive terms, which may render the purchase or sale of properties difficult or unattractive;
- increases in operating costs and expenses without an ability to increase rents so as to offset such increases;
- our inability to attract and maintain well-known anchor tenants at our retail properties;
- competition faced by our retail properties from other shopping centers or other types of retail stores and other retail channels, such as e-commerce;
- negative perception by consumers regarding the convenience and attractiveness of our retail properties;
- increase in costs of compliance with governmental regulations, including due to changes in tax, environmental and zoning laws;
- an inability to provide or arrange adequate property maintenance;
- increases in crime and violence which affect consumer traffic in areas where our retail properties are located;
- increases in the cost or reduction in the availability of insurance;
- unanticipated increases in costs associated with known or unknown adverse environmental conditions; and
- general overbuilding or excess supply in the market.

Our operating results may also be affected by adverse economic developments which may result in an economic slow-down in Mexico as a whole or in the local markets where our properties may be located, including the following:

- poor economic conditions may result in tenant defaults under leases;
- re-leasing may require concessions or reduced rental rates under new leases due to reduced demand or increased supply; and
- constricted access to credit may result in tenant defaults, non-renewals under leases or inability of potential buyers to acquire properties for sale.

In addition, to the extent we purchase real estate assets in an unstable market, we are subject to the risk that if the real estate market ceases to attract the same level of demand, or the number of companies seeking to acquire real estate assets decreases, our rental income may be adversely affected or the value of our investments may not appreciate or may decrease significantly. The length and severity of any economic slow-down or downturn cannot be predicted, and our financial

performance could be materially and adversely affected to the extent that an economic slow-down or downturn is prolonged or becomes severe.

Actions by our competitors may decrease, or prevent increases in, the occupancy and rental rates of our properties or may affect our ability to grow our portfolio.

We compete with other owners, operators and developers of real estate properties in Mexico, some of which own properties similar to ours in markets in which our properties are located. In recent years, the real estate sector in Mexico has become more institutionalized, including the entry into the market of additional FIBRAs and other real estate companies. As a result, we may increasingly find ourselves in competition with large institutions that have greater resources than we do. Some of our competitors may have greater financial resources than we do and may be able or willing to accept more risk than we are. In the future, competition from these entities may reduce the number of suitable investment opportunities available to us or increase the bargaining power of property owners seeking to sell. With respect to our retail properties in particular, the opening of new shopping centers near our shopping center properties may require unplanned investments and may hinder our ability to renew our store leases or to lease them to new tenants. Depending on available resources, our competitors may have more flexibility than we do in their ability to offer rental concessions to attract tenants. If our competitors offer space at rental rates below current market rates or below the rental rates, we charge our tenants, we may lose tenants, and we may be pressured to reduce our rental rates in order to retain tenants. In addition, some competing properties may be newer, better located or otherwise more attractive than ours. As a result, our financial performance could be materially and adversely affected.

A significant portion of our properties have leases that expire within the next few years, and we may be unable to renew leases, or we may only be able to renew leases at rental rates that are less than the rental rates in expiring leases.

The properties in our industrial portfolio are approximately 96.0% occupied and in our retail portfolio are approximately 90.1% occupied, in terms of GLA, as of December 31, 2021. As of December 31, 2021, the weighted average remaining lease term for our industrial and retail properties based on Annualized Base Rent was 3.4 and 3.2 years, respectively. As of December 31, 2021, approximately 11.6% of our industrial leases and 13.6% of our retail leases, in terms of Annualized Base Rent, were scheduled to expire by December 31, 2022. In addition, tenants with leases that have expired but continue to occupy space and make rental payments to us on a month-to-month basis represent 2.0% of the occupied industrial properties and 11.2% of the occupied retail properties, based on Annualized Base Rent as of December 31, 2021. We cannot assure you that our leases will be renewed, or that we will be able to find tenants for vacated space at rates equal to or above our existing rental rates, in a timely manner or at all, or that substantial rent abatements, tenant improvements, early termination rights or tenant-favorable renewal options will not need to be offered to attract new tenants or retain existing tenants. Moreover, our retail properties compete over a limited amount of demand in Mexico for retail real estate, and we cannot assure you that there will be sufficient tenants interested in occupying an anchor store or other leasable space in our shopping center properties, and if we are unable to lease or continue to lease space to an attractive anchor tenant, the attractiveness of the respective shopping center, as a whole, would decline, with respect to other potential tenants. In addition, in 2020 we acquired two plots of undeveloped land and we intend to acquire undeveloped or partially occupied properties in the future as part of our growth strategy. We cannot assure you that we will be able to lease any such unoccupied or undeveloped space on favorable terms or at all. To the extent that our properties, or portions of our properties, remain vacant for extended periods of time, we may receive reduced or no revenue from such properties. Furthermore, the sale value of a property could be diminished because the market value of a particular property depends significantly upon the value of the leases of such property.

Our financial performance depends upon our ability to maintain and increase occupancy at our properties, while also maintaining or increasing rental rates. Various factors, including competitive pricing pressure in our markets, may cause our rental rates that we charge tenants to decline, and our ability to maintain our current rental rates or increase those rates in the future may be limited. Rental rates for expiring leases may be higher than those we are able to charge for new leases and we may also be required to offer greater concessions than we have previously. Accordingly, we cannot assure you that our properties will be re-leased at rental rates equal to or above our existing rental rates or that substantial rent abatements, tenant improvements, early termination rights or tenant-favorable renewal options will not be offered to attract new tenants

or retain existing tenants. If we are unable to obtain sufficient rental rates across our portfolio, our financial performance would be adversely affected.

We may be required to make significant capital expenditures to improve or maintain our properties in order to retain and attract tenants, causing a decline in our financial performance.

We may be required to make rent or other concessions to tenants, accommodate requests for renovations, build-to-suit remodeling or other improvements, make repairs or fund or provide additional services in order to retain tenants whose leases expire and to attract new tenants in sufficient numbers and maintain our properties in a reasonable state of repair. As a result, we may have to make significant capital or other expenditures in order to retain tenants whose leases expire and to attract new tenants in sufficient numbers. Additionally, we may need to raise debt or equity financing to make such expenditures, which may not be available on favorable terms, or at all. If we are unable to make required expenditures, we may not be able to retain tenants upon expiration of leases or attract new tenants, which would adversely affect our financial performance.

Our inability to collect rents from tenants on time or at all may negatively impact our financial performance.

Substantially all of our income is derived from our property leases. Therefore, our financial performance materially depends on our ability to lease space in our properties on economically favorable terms which in turn is affected by the financial stability of our tenants, any of which may experience a change in their business at any time. Tenants may become or continue to be delinquent in their rental payments, delay lease commencements, and decline to extend or renew a lease upon its expiration or on terms favorable to us, or exercise early termination rights, if available. The financial condition and results of operations of our retail tenants in particular are substantially linked to our retail tenants' sales, which are in turn dependent on various factors related to consumer spending and other factors that affect consumer income, including prevailing economic conditions in Mexico and in the specific markets in which our shopping centers are located. A reduction in the customer flow to our shopping centers as a result of any of these factors, or as a result of increased competition in the proximity of our shopping centers or from online retailers, could result in a decline in sales volumes, which could adversely impact the capacity of our retail tenants to pay rent. For the year ended December 31, 2021, 0.6% of retail revenues from our wholly-owned retail properties were comprised of variable components (based on tenant sales). We address tenant delinquencies on a case-by-case basis. However, if a number of our tenants are unable to make their rental payments to us on time or at all and otherwise fail to meet their lease obligations, our financial performance would be adversely affected. In addition, the bankruptcy (concurso mercantil), liquidation or insolvency of our tenants may adversely affect the income produced by our properties. Although most of our leases are partially or fully secured by guarantees, letters of credit or security bonds or deposits, liquidation or tenant bankruptcy (concurso mercantil) could result in the termination of the tenant's lease, which could affect our financial performance. Any liquidation or bankruptcy (concurso mercantil) or bankruptcy filings by our tenants could also impede or eliminate our ability to collect past due balances and future rent payments.

We may be unable to timely evict a tenant upon termination of our leases.

Historically in Mexico, leasing laws have generally favored the tenant. Under the civil codes of all of the states of Mexico in which our properties are located, notice is required for eviction at the end of a lease. However, if despite the landlord's notice, a tenant remains in possession of the leased property after the termination of the respective lease agreement, there are no self-help remedies afforded to the landlord under the applicable civil codes of the states of Mexico in which our properties are located, and the landlord would have to initiate a legal proceeding before a Mexican court in the jurisdiction in which the leased property is located. A trial and enforcement in Mexico of a final resolution for termination of a lease agreement, eviction of property and collection of rents may be a costly and time-consuming process which may take up to several years. Our inability to evict our tenants in a timely manner and substitute them with new tenants would adversely affect our financial performance.

Real estate investments are not as liquid as other types of assets, which may reduce returns to investors.

Real estate investments are not as liquid as other types of investments, and this lack of liquidity may limit our ability to react promptly to changes in economic, market or other conditions. Therefore, our ability at any time to sell assets may be restricted and this lack of liquidity may limit our ability to make changes to our portfolio promptly, which could materially and adversely affect our financial performance. In addition, FIBRA regulations may limit our ability to sell properties when we would otherwise choose to do so, due to market conditions or changes in our strategic plan.

While our business objectives consist primarily of acquiring and deriving operating income from real estate assets, we expect that at times we will deem it appropriate or desirable to sell or otherwise dispose of certain of our real estate assets. Our ability to dispose of real estate assets on advantageous terms depends on factors beyond our control, including competition from other sellers, demand from potential buyers and the availability of attractive financing for potential buyers. We cannot predict the various market conditions affecting real estate investments which will exist at any particular time in the future. Due to the uncertainty of market conditions which may affect the future disposition of our real estate assets, we cannot assure you that we will be able to sell our real estate assets at a profit in the future. Accordingly, the extent to which we will realize potential appreciation on our real estate investments will be dependent upon fluctuating real estate market conditions. Furthermore, we may be required to make expenditures to correct defects or to make improvements before a property can be sold, and we cannot assure you that we will have funds available to correct such defects or to make such improvements or that doing so will not have an adverse impact on the profitability of the dispositions. We have made customary, but limited representations and warranties to the purchasers of our disposed assets and we expect to do so with respect to future dispositions. Although the representations and warranties survive only for specified periods, and are subject to specified deductibles or thresholds and caps, as applicable, we may in the future be subject to claims under the applicable indemnity, which could adversely affect the profitability of the disposition.

Our portfolio is concentrated in the industrial real estate sector, particularly in the automotive sector, and our business would be adversely affected by an economic downturn in that sector.

As of December 31, 2021, 86.7% of our portfolio, in terms of GLA, and 82.3% of our portfolio, in terms of Annualized Base Rent, was made up of industrial properties. This concentration may expose us to the risk of economic downturns in the Mexican industrial real estate sector to a greater extent than if our properties were more diversified across other sectors of the real estate industry. As of December 31, 2021, our ten largest industrial tenants represented 2.2% of industrial leased area and 3.7% of industrial Annualized Base Rent.

In addition, leases to tenants in the automotive industry represent approximately 35.9% of our total leased area and 36.3% of our Annualized Base Rent for our industrial properties as of December 31, 2021. To the extent governments in various regions erect or intensify barriers to imports or implement currency policy that advantages local exporters selling into the global marketplace, there may be a significant negative impact on our tenants particularly in the automotive industry.

In addition, the automotive industry is subject to risks that could result in downturns which could adversely affect our tenants who are involved in this industry, including as a result of fluctuations in global oil prices or any economic deterioration in the United States. If our tenants in this industry are unable to withstand such a downturn, they may fail to meet their lease obligations, seek rental concessions or be unable to enter into new leases. In such event, if we are unable to re-lease these spaces to tenants on favorable terms, our financial performance would be materially and adversely affected.

Events or occurrences that affect areas in which our real estate assets are geographically concentrated may impact our financial performance.

In addition to regional, national and international economic conditions, our operating performance is impacted by the economic conditions of the specific markets in which we have concentrations of real estate assets. The following states accounted for the following percentages of our industrial GLA as of December 31, 2021: Nuevo Leon (19.0%), Chihuahua (19.7%); and Tamaulipas (15.4%). The following states accounted for the following percentages of our retail GLA as of December 31, 2021: Estado de Mexico (61.8%); Mexico City (7.7%); and Nuevo Leon (8.1%). As a result of the geographic concentration of properties in these states, we are particularly exposed to potential downturns in these local economies, other changes in local real estate market conditions, social instability (such as crime) and natural disasters that occur in those areas (such as hurricanes, floods, earthquakes and other events). In particular, Chihuahua and Tamaulipas have, in recent

years, experienced high levels of violent crime, which could adversely affect our tenants, our financial performance and the value of our properties. In the event of adverse economic or other changes in these states, our financial performance may be materially and adversely affected.

Our retail properties depend on anchor tenants or other major tenants to attract shoppers and could be adversely affected by the loss of, or a store closure by, one or more of these tenants.

Our retail shopping center properties are typically anchored by large, nationally recognized tenants. At any time, our retail tenants may experience a downturn in their business that may weaken significantly their financial condition. As a result, our retail tenants, including anchor or other major tenants, may fail to comply with their contractual obligations to us, seek concessions in order to continue operations or declare insolvency or bankruptcy, any of which could result in the termination of such tenants' leases and the loss of rental income attributable to the terminated leases. In addition, certain of our retail tenants may cease operations while continuing to pay rent, which could decrease customer traffic, thereby decreasing sales for our other tenants at the applicable retail property. In addition to these potential effects of a business downturn, mergers or consolidations among large retail establishments could result in the closure of existing stores or duplicate or geographically overlapping store locations. Moreover, our retail properties are subject to significant tenant concentration, with the largest retail tenant, Wal-Mart and associated stores, representing 27.0% of our retail leased area and 18.2% of our retail Annualized Base Rent as of December 31, 2021.

Loss of, or a store closure by, an anchor tenant or other major retail tenant could significantly reduce our occupancy level or the rent we receive from our retail properties, and we may not have the right to re-lease vacated space or we may be unable to re-lease vacated space at attractive rents or at all. Moreover, in the event of a default by an anchor tenant or other major retail tenant, we may experience delays and costs in enforcing our rights as landlord to recover amounts due to us under the terms of our agreements with those parties. The occurrence of any of the situations described above, particularly if it involves an anchor tenant with leases in multiple locations, could adversely affect our financial performance.

Our retail properties are subject to risks that affect the general retail environment, such as weakness in the economy, the level of consumer spending, the adverse financial condition of large retailing companies and competition from discount and internet retailers.

Historically, the retail sector has been susceptible to periods of economic slowdown, which generally lead to a decrease in consumer spending. The success of our retail properties depends on several factors that relate to consumer spending and/or affect consumer income, including prevailing economic conditions, general business conditions, interest rates, inflation, availability of consumer credit, taxation, consumer confidence in future economic conditions, demographic and population trends, employment levels and wages.

Our financial performance can be affected by the sales volume of our retail tenants and on their ability to create a flow of consumers in our shopping centers, which is dependent on external factors such as national, regional and local economic conditions, consumer spending and consumer confidence, the financial condition of anchor tenants and other large retail companies, the opening of other shopping centers that compete with our shopping centers, the closing of stores in our shopping centers or a decline in the activities of the stores in our shopping centers. Our retail properties also face competition from retailers, discount retailers, outlet malls, internet retailers and other online businesses. Increases in consumer spending via the internet may significantly affect our retail tenants' ability to generate sales in their stores. New and enhanced technologies, including new digital technologies and new web services technologies, may increase competition for certain of our retail tenants. Any of the foregoing factors could reduce consumer traffic to our shopping centers, which could adversely affect the financial condition of our retail tenants, the level of demand for retail space, the willingness of retailers to lease space in our shopping centers, and the relative popularity of our shopping center properties. In turn, these conditions could negatively affect market rents for retail space and could adversely affect our financial performance.

In addition, our ability to increase our revenue and operating income depends in part on steady growth in demand for the products and services offered by our tenants in our shopping centers. A decrease in demand, whether as a result of changes in consumer preferences, reduction of purchasing power or slowdown in the regional, national or global economy could result in a reduction of tenant revenue and, consequently, adversely affect our financial performance.

The retail sector is highly dependent on consumer preferences, which are subject to change, and we may not be able to anticipate and effectively respond to any such changes.

The retail sector is highly dependent on consumer preferences, which are subject to change, and we may not be able to anticipate and respond to any such changes. Changes in consumer preferences, the appearance of shopping centers and retail formats, including physical stores as well as e-commerce, and the construction of a growing number of shopping centers have contributed to ongoing changes and developments in the retail sector. Competition for consumer loyalty and differentiation are tightly connected to the measures taken to renew and develop these retail and shopping center formats. These projects include growing marketing expenditure, selection and modification of the store mix, parking spaces, increasingly complex architectural designs, expanding the number of leisure and service activities and other amenities. Any such changes in consumer preferences, spending patterns and prevailing trends in shopping center formats could reduce traffic at our retail properties, or require us to make significant expenditures in order to improve our properties to make them more attractive to tenants and customers. We cannot assure you that we will be able to anticipate and effectively respond to such trends and developments, and if we fail to do so, our financial performance may be adversely affected.

The occurrence of crime, violence or accidents at our retail properties may have an adverse effect on us.

Because shopping centers are public places and have a large flow of consumers, they are exposed to a variety of incidents, such as crime, theft, robbery, vandalism, violence and accidents, which may occur on or near the premises of our shopping centers, and which may also harm our customers and visitors. For example, in January 2017, several of our retail shopping centers were affected by looting related to gasoline price increases. In addition, Mexico is currently experiencing high levels of narcotic and gang-related violence. Any of these incidents are beyond our control or our ability to prevent. If any of these incidents were to occur, the relevant property could face material damage to its image, and the shopping center's traffic could be reduced due to lack of confidence in the premises' safety, which would affect the respective tenants' volume of sales and the shopping center's results of operations, as well as the attractiveness of our shopping centers to potential tenants. In addition, although we maintain civil liability insurance, we may be exposed to civil liability and be required to indemnify any harmed or damaged visitors, which could result in an adverse impact on our financial performance.

We depend on the availability of public utilities and services, especially for water and electricity, and any reduction or interruption, or increase or volatility in the costs of these services may adversely affect us.

Public utilities, especially those that provide water and electricity, are fundamental for the sound operation of our properties. Any material interruption or increase or volatility in the cost of these services could result in an increase in our costs and potential defaults in the lease agreements with our tenants. Accordingly, any interruption in the provision of these essential services may adversely affect our financial performance. Importantly, in 2021, energy prices in Mexico increased considerably and the continued increase of such costs may impact the attractiveness of our retail and industrial properties.

Contingent or unknown defects or liabilities could adversely affect our financial condition.

Our investment trusts have assumed certain existing defects or liabilities of the real estate properties, some of which may be unknown or unquantifiable at the time of acquisition or as of the date hereof. Unknown defects or deficiencies might include title defects, title disputes, liens, servitudes or other encumbrances. Unknown liabilities might include liabilities for clean-up or remediation of undisclosed environmental conditions beyond the scope of our environmental insurance coverage, claims of tenants, sellers or other persons, unpaid tax liabilities and accrued but unpaid liabilities, whether incurred in the ordinary course of business or otherwise.

Although we performed due diligence in connection with these property acquisitions by our investment trusts, these reviews did not always include certain procedures designed to detect unknown liabilities including, without limitation, reviews of title chain documents and operational permits. We are subject to the risk that we assumed or will assume, as part of our property acquisitions, existing unknown defects or liabilities with respect to these properties, which were not detected during the diligence procedures.

In addition, we or our investment trusts may in the future acquire properties, subject to liabilities and without any recourse, or with only limited recourse, with respect to unknown liabilities. As a result, if a liability were asserted against us based on

ownership of any of these properties, we may have to pay substantial amounts to defend or settle the claim. If the magnitude of such unknown defects or liabilities is high, individually or in the aggregate, our financial performance would be materially and adversely affected.

The sellers of the properties that we have acquired made customary, but limited representations and warranties.

The sellers of the properties that we have acquired made customary, but limited representations and warranties to us regarding these properties, which survive only for specified periods, and have agreed to indemnify us for breaches of such representations subject to specified deductibles or thresholds and caps, as applicable. Because many liabilities, including environmental liabilities, may not be identified within the applicable representation and warranty survival period, or may exceed the caps and limits set forth in the relevant purchase agreements, we may have no or insufficient recourse against the sellers for these liabilities. Additionally, the sellers of the properties that we have acquired and, to the extent applicable, any guarantors or joint and several obligors (obligados solidarios) under the relevant acquisition agreements, may have limited assets from which we may recover.

Certain of our investment trusts have liabilities secured by security interests on all of their assets and we have unsecured credit facilities with full recourse against our entire Trust Estate, and therefore our assets and our financial performance could be adversely affected if we are unable to make required payments on our debt.

We and our investment trusts have approximately US$827.6 million in aggregate principal outstanding as of December 31, 2021. Each credit facility contains significant financial covenants, including covenants requiring maintenance of certain limits on debt service coverage and leverage ratios. Under certain of these credit facilities, lenders are the beneficiaries of liens or other security interests over the properties that comprise our portfolio, and the cash flows deriving therefrom, which are, as the case may be, pledged or otherwise encumbered as collateral (including through security trusts). In other cases, the loan facilities are not secured by a specific group of assets, and therefore in the event of non-compliance or a breach of the terms thereunder, the lender will have recourse against our entire Trust Estate.

Accordingly, we are subject to risks normally associated with debt financing, including the risk that our cash flows will be insufficient to meet required payments of principal and interest and that our vulnerability to adverse economic and industry conditions increases. Furthermore, higher indebtedness also exacerbates the other risks to which we are exposed, such as fluctuations in interest rates, deteriorations in market conditions or deteriorations in tenants' ability to pay rent. We cannot assure you that we will be able to refinance any maturing indebtedness, that such refinancing would be on terms as favorable or more favorable as the terms of the maturing indebtedness or that we will be able to otherwise obtain funds by selling assets or raising equity to make required payments on maturing indebtedness.

If our investment trusts are unable to make debt service payments as required, creditors could foreclose on the assets securing their credit facilities or in the case of unsecured facilities, present claims against the Trust Estate as a whole. A default on this indebtedness could therefore cause us to lose part or all of our investments. During any continued event of default under these credit facilities, we will be limited or prohibited from receiving any of the cash flows deriving from our properties. We expect that we or our investment trusts will incur additional indebtedness in the future, whether secured, unsecured, fixed-rate or variable-rate, to finance additional acquisitions, which will increase our total indebtedness. Any additional secured indebtedness may include, or any non-compliance may give rise to, collateral pledges, security interests or other liens or encumbrances over the assets of our fund, which security interests may be senior to the rights of our CBFI holders.

Unsecured credit facilities present specific risks, including the risk that in the event of default, the creditors may seek enforcement of their claims against the entirety of the Trust Estate. If enforced, the claims could cause the loss of part or all of the assets held by the Trust.

Moreover, we may agree to additional, and more restrictive, financial covenants with respect to credit facilities entered into in connection with future indebtedness. In addition, if (i) we violate covenants in our credit agreements, our investment trusts could be required to repay all or a portion of our indebtedness before the scheduled maturity date, at a time when we might be unable to arrange financing for such repayment or to arrange it on attractive terms or at all; and (ii) our Trust may be responsible for the entire payment of unsecured facilities and under certain cases, may also be responsible for the entire payment of certain of our or our investment trusts' financings in certain cases, including where our investment trusts

misapply the proceeds from their credit facilities in violation of their obligations under their credit facilities, refuse their lenders access to the collateral under the facilities, initiate voluntary bankruptcy (concurso mercantíl), dissolution or liquidation proceedings, commit acts in bad faith, fraud or misconduct or if their representations and warranties under their credit facilities are intentionally false and result in material adverse consequences.

Statutory leverage restrictions may adversely affect our ability to incur additional indebtedness.

CNBV Regulations were amended on December 2020 in order to set forth that the leverage limit and a minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs shall be those approved by the Holders' Meeting. However, the limits set forth in our Trust Agreement (which currently provide for a leverage limit of 50% and a debt service coverage ratio of 1.0x) will remain applicable to FIBRA Macquarie as long as the Holders' Meeting does not approve otherwise. We are currently in compliance with those limits. However, these restrictions could prevent us from incurring additional indebtedness in the future, which may restrict our operational flexibility and our ability to grow our business, through acquisitions or otherwise, by means of debt financing. Moreover, if we are unable to increase debt under these regulations, we may seek to issue Additional CBFIs which would dilute our existing investors. Furthermore, these restrictions cannot be waived by our Technical Committee and if we were to breach them, the Manager would be required to submit to the Holders Meeting a detailed report of any failure by us to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio, as well as a corrective plan which will set forth the measures to be taken to return to the established limits. Such report and corrective plan would require the approval of the majority of the independent members of our Technical Committee, which must be obtained no later than 20 business days after our failure to comply with the limits is disclosed to the public. Finally, should FIBRA Macquarie exceed the current limits set forth in the Trust Agreement, we would be unable to incur in further indebtedness (except for refinancing transactions intended to extend the maturity of the Trust's indebtedness which are documented by the Technical Committee) until we return to such limits as provided above.

Insurance on our properties may not adequately cover all losses and uninsured losses could materially and adversely affect us.

Generally, our tenants will be responsible for the costs of insurance coverage for the properties we lease to them, including for casualty, liability, fire, floods, earthquakes, terrorism, extended coverage and rental or business interruption loss. We purchase the insurance ourselves and our tenants are required to reimburse us for insurance premiums. However, there are certain risks, that are not generally insured against, or that are not generally fully insured against, because it is not deemed economically feasible or prudent to do so. In addition, changes in the cost or availability of insurance could expose us to uninsured casualty losses. Under certain circumstances insurance proceeds may not be sufficient to restore our economic position with respect to an affected property and we could be materially and adversely affected. Furthermore, we do not have any insurance designated to limit any losses that we may incur as a result of known or unknown environmental conditions which are not caused by an insured event.

Environmentally hazardous conditions may adversely affect our financial performance.

We are subject to extensive environmental regulations under Mexican law, governing matters such as ecological planning, environmental risk and impact assessment, air pollution, natural protected areas, flora and fauna protection, conservation of natural resources, and soil pollution, among others. Mexican federal, state and local authorities, such as Mexico's Federal Ministry of Environment and Natural Resources (Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales), the Federal Attorney General's Office for the Protection of the Environment (Procuraduría Federal de Protección al Ambiente), the National Water Commission (Comisión Nacional del Agua) and Mexican state and municipal governments, have the authority to bring civil, administrative and criminal proceedings against companies that breach Environmental Laws or cause environmental damages and may suspend a non-complying property development. In addition, under applicable Mexican federal Environmental Laws, a current or previous owner or operator of real property may be liable for the cost of removing or

remediating hazardous or toxic substances on such property. These laws impose liability whether or not the owner or operator knew of, or was responsible for, the presence of hazardous or toxic substances.

Although our leases generally require our tenants to operate in compliance with all applicable laws and to indemnify us against any environmental liabilities arising from a tenant's activities on the property, we could be subject to strict liability by virtue of our ownership interest. We cannot be certain that our tenants will satisfy their indemnification obligations, if any, under our leases. Furthermore, the discovery of contamination or violations of Environmental Laws on any of our properties could lead to significant remediation costs or fines, penalties, or other liabilities or obligations attributable to the tenant of the property. Such liabilities or obligations may affect a tenant's ability to make payments to us, including rental payments and, where applicable, indemnification payments.

Additionally, under the Federal Law on Environmental Liability (Ley Federal de Responsabilidad Ambiental), authorities or non-governmental organizations could start actions claiming reparation of environmental damages or its compensation (including substantial fines). Regulations have been issued regarding the national registry of emissions (registro de emisiones). These regulations set forth reporting obligations for direct and indirect emissions of greenhouse gases.

Some of our properties or properties that we or our investment trusts may acquire in the future contain, or may contain, underground storage tanks for the storage of hazardous or toxic substances or transformers which contain PCBs (polychlorinated biphenyls). Some of our current or future properties are or may be adjacent to or near other properties that have contained or currently contain underground storage tanks used to store hazardous or toxic substances. In addition, certain of our current or future properties are or may be on or are adjacent to or near other properties upon which others, including former owners or tenants of our properties, have engaged, or may in the future engage, in activities that may release hazardous or toxic substances. All of these operations create a potential for the release or mitigation of hazardous or toxic substances or may cause us to incur testing or remediation costs that we may not be able to recover (in whole or in part).

Although we have conducted, in connection with past acquisitions, and plan to continue to conduct, in the context of future acquisitions, environmental assessments with respect to our properties, including "Phase 1" environmental assessments and regulatory compliance assessments with respect to tenants, these assessments are limited in scope and thus may fail to detect material environmental conditions, liabilities or compliance concerns. In particular, as a result of differences between United States and Mexican Environmental Laws, the environmental assessments conducted in Mexico may not be as extensive and may not have the same legal effect as assessments typically conducted in the United States, which may limit the efficacy of these in detecting and mitigating the effect of adverse environmental conditions. From time to time, we or our investment trusts may acquire properties, or interests in properties, with known adverse environmental conditions where we believe that the environmental liabilities associated with these conditions are quantifiable and that the acquisition will yield a superior risk-adjusted return. Further, in connection with property dispositions we may agree to remain responsible for, and to bear the cost of, remediating or monitoring certain environmental conditions on the properties. In either case, we may be materially incorrect in our assessment of the level of environmental risk or damages, which may entail substantial costs to us.

Moreover, we anticipate that the regulation of our business operations under Mexican federal, state and local Environmental Laws and regulations will increase and become more stringent over time. Mexico enacted the General Law on Climate Change (Ley General de Cambio Climático) and its Regulations on the National Registry of Emissions (Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones). Such regulations may impose additional environmental obligations on some of our tenants, which may impact their financial performance and adversely affect their ability to pay rent under their respective leases. In addition, Mexico enacted legislation that allows class action lawsuits related to environmental liabilities. Under such legislation, we may be subject to class action lawsuits that may impact our financial condition, or that may otherwise have a material adverse effect on us or our properties.

The Federal Law on Environmental Liability (Ley Federal de Responsabilidad Ambiental), which entered into force in July 2013, expanded environmental liability to include parties having indirectly, through actions or omissions, caused environmental damages. This law sets forth a legal action to claim the reparation of environmental damages or, when reparation/remediation is not possible, its compensation, which will be in addition to any applicable administrative, civil or criminal penalties that may apply. Additionally, the entities and individuals authorized to initiate legal actions requesting repair of damages caused to the environment in general (even if such damages do not affect such parties real or personal properties) was broadened to include all residents of communities adjacent to or affected by damages to the environment, private not for-profit entities and non-governmental organizations having an environmental protection purpose or acting on

behalf of affected communities and with more than three years of existence, and state and federal prosecutors for environmental protection. Furthermore, the statute of limitations for environmental liability was extended to 12 years. We cannot predict the extent of the impact that the adoption of additional and more stringent Environmental Laws and regulations would have on our financial performance.

Our properties are subject to extensive regulations, including permit, license, zoning, water use and environmental requirements, which may result in significant costs and adversely affect our growth strategy.

Our properties are subject to various local laws and regulatory requirements, including permit and license requirements. Local regulations, including zoning restrictions and municipal or local ordinances, may restrict the use of our properties and may require us or our investment trusts to obtain approval from local authorities with respect to our properties, including prior to acquiring a property or when developing or undertaking renovations of any of these properties. Among other things, these restrictions may relate to the use of water and the discharge of waste water, fire and safety, seismic conditions, asbestos cleanup or hazardous material abatement requirements. We cannot assure you that existing regulatory policies will not adversely affect us or the timing or cost of any future acquisitions, developments or renovations, or that additional regulations will not be adopted that would increase such delays or result in additional costs. Our failure to obtain such permits, licenses and zoning and environmental approvals could have a material adverse effect on our financial performance.

Our growth depends to a significant extent upon future acquisitions of real estate assets, and we may be unable to consummate acquisitions on advantageous terms or acquisitions may not perform as we expect.

Our growth strategy is primarily focused on the acquisition of real estate assets as opportunities arise on favorable terms. Our ability to acquire real estate assets on satisfactory terms is subject to the following risks:

- competition from other potential acquirers may significantly increase the purchase price of a desired property;
- we and our investment trusts may be unable to obtain the necessary debt or equity financing to consummate an acquisition on satisfactory terms or at all; and
- we and our investment trusts may acquire real estate assets that do not perform as expected, and our property administrators may not successfully manage and lease those properties to meet our expectations.

Agreements for the acquisition of real estate assets are typically subject to customary conditions to closing, and we may spend significant time and money on evaluation and negotiation of potential acquisitions that are not consummated. In addition, we may acquire real estate assets without any recourse, or with only limited recourse, for liabilities, whether known or unknown, such as claims for environmental contamination or claims by tenants, sellers or other persons.

Although Macquarie Asset Management and our Manager's management team have experience in identifying and executing investment opportunities, we cannot assure you that our Manager will be able to identify a sufficient number of appropriate investments for us. If we or our investment trusts cannot complete acquisitions of real estate assets on favorable terms or operate acquired real estate assets to meet our goals or expectations, our financial performance could be materially and adversely affected.

Our growth depends primarily on external sources of capital, which may not be available on favorable terms or at all.

We intend to grow through acquiring real estate assets, which we intend to finance largely through new debt, including drawdowns on our existing revolving credit facility, or equity funding. We may not be in a position to take advantage of attractive investment opportunities for growth if we are unable, due to global economic uncertainty or otherwise, to access capital markets on a timely basis and on favorable terms or at all.

Our access to capital will depend upon several factors over which we have little or no control, including general market conditions and the market's perception of our current and potential future earnings. The availability of financing may be limited in Mexico and the rates and general terms and conditions are often not competitive with those of countries such as the United States. If any general economic instability leads to an inability to borrow at attractive rates or at all, our ability to

obtain capital to finance the purchase of real estate assets could be negatively impacted. In addition, present and future financial covenants under our indebtedness may restrict our operational flexibility and our ability to grow our business, through acquisitions or otherwise, by means of debt financing.

If we are unable to obtain capital on terms and conditions that we find acceptable, we likely will have to reduce the number of properties we can purchase, and the levered return on the properties we do purchase may be lower. In addition, our ability to refinance our debt, on acceptable terms or at all, is subject to all of the above factors, and will also be affected by our future financial position, results of operations and cash flows, which additional factors are also subject to significant uncertainties, and therefore we may be unable to refinance our debt, as it matures, on acceptable terms or at all. All of these events would have a material adverse effect on our financial performance.

We may be unable to successfully expand our operations to other real estate sectors or to new geographic markets, which could adversely affect our income from real estate investments in those sectors or markets.

Investments in new real estate sectors may expose us to risks to which we have not historically been exposed, including with respect to our competition, insurance and regulatory regimes and tenant base and behavior. In addition, if the opportunity arises, we may explore acquisitions of properties in new markets inside of Mexico. Each of the risks applicable to our ability to successfully acquire, integrate and operate properties in our current markets may also apply to our ability to successfully acquire, integrate and operate properties in new real estate sectors or geographic markets. For example, we may be required to make considerable expenditures before we achieve any scale in new real estate sectors or geographic markets or generate any significant associated revenues. Our ability to gain entry into and operate successfully in additional asset types or geographic markets is dependent upon a number of factors, including our ability to locate and secure properties in attractive locations, the level of existing and future competition, the availability of additional capital, and favorable market conditions. In addition to these risks, we may not possess the same level of knowledge with respect to market dynamics and conditions of any new real estate sector or geographic market in which we may attempt to expand, which could adversely affect our capacity to expand into and operate in any such real estate sectors or geographic markets. We may be unable to obtain the desired returns on our investments in these new real estate sectors or geographic markets. If we are not successful in expanding into new real estate sectors or geographic markets, our financial performance may be adversely affected.

We may experience a decrease in the fair value of our real estate assets and be forced to recognize impairment charges, which could materially and adversely impact our financial performance.

The value of our real estate assets is recorded initially in our financial statements at fair value in the case of an acquisition accounted for as a business combination, or at the aggregate acquisition costs and related transaction costs in the case of an acquisition accounted for as an asset acquisition. Subsequently our real estate assets are valued pursuant to independent appraisals performed annually. Each such subsequent independent appraisal may determine that there has been a diminution in the fair value of our real estate assets. A diminution in the fair value of our real estate assets could result from several factors that are beyond our control, including market conditions, inability of tenants to make rent payments or early termination of tenant leases.

If subsequent fair value analyses result in a diminution in the fair value of our real estate assets, we would recognize unrealized losses through earnings and write down the fair value of such assets to a new cost basis, based on the fair value of such assets on the date the carrying value exceeds its fair value, reflecting non-cash losses at the time of recognition. Subsequent disposition or sale of such assets could further affect our future losses or gains, as they are based on the difference between the amount of consideration received and the carrying value of such assets at the time of disposition or sale. Any recognition of a fair value decrement may adversely impact our financial performance.

Consideration for future acquisitions may reflect a 'portfolio premium'. Under IFRS, we are required to record the aggregate value of our real estate properties as the sum of the fair value of the individual properties. As a result, goodwill may be recognized in connection with an acquisition accounted for as a business combination in the event that the total consideration paid for the real estate properties exceeds their fair value. Goodwill recognized on our financial statements is subject to annual impairment testing, which could result in the recognition of impairment charges in our statements of comprehensive income.

We expect to be exposed to risks associated with property development.

Substantially all of the properties in our portfolio are developed properties, however, we expect that we will continue engage in disciplined and select development activities, which would subject us to certain risks that are, in most cases, greater than the risk associated with the acquisition of fully developed and operating properties, including, without limitation:

- significant time lag between commencement and stabilization of operations, subjecting us to greater risks due to fluctuations in the general economy, including global, national, regional and local economic downturns;
- the availability and timely receipt of zoning and other regulatory approvals;
- the cost and timely completion of construction (including unanticipated risks beyond our control, such as weather or labor conditions, shortages of materials and construction overruns);
- the availability and pricing of financing on satisfactory terms or at all; and
- the ability to achieve an acceptable level of occupancy and rents upon completion to make the property profitable.

These risks could result in substantial unanticipated delays or expenses and, under certain circumstances, could prevent completion of development or redevelopment projects once undertaken, any of which could have an adverse effect on our financial performance.

We cannot assure you that we will be able to, or will choose to, make Distributions to our CBFI holders.

Under FIBRA regulations, we are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of our Tax Result in order to maintain our FIBRA status. Other than as provided above, we are not obligated to make Distributions. Distributions will be made at the discretion of our Manager unless inconsistent with our Distribution Policy (in which case the approval of our Technical Committee will be required), and will depend on our earnings, financial condition, cash requirements, covenants in financial arrangements, and other factors as may be deemed relevant from time to time. In addition, our Distribution Policy may change from time to time with the approval of our Technical Committee. We define cash available for Distribution as our cash flow from operating activities adjusted for reserves for working capital requirements, Trust expenses, tenant improvements, leasing commissions, capital expenditures, tax payments, financing activities and any other required reserves. All of these variables may significantly increase or decrease cash available for Distribution and are subject to risks and uncertainties beyond our control. Depending on these factors, we may not be able to make Distributions in the future or may elect to change our Distribution, and we cannot assure you that any such Distributions will be made or that they will be consistent with prior Distributions.

In the first quarter of 2015 and to this date, we began to use AFFO as a basis for determining our cash available for Distribution. We derive AFFO by subtracting from our funds from operations (FFO) normalized capital expenditures (including painting expenses), tenant improvements and leasing commissions, with a proportionate adjustment of items attributable to equity accounted investees. Normalized capital expenditures include recurring capital expenditures required to maintain the long-term value of our fund's properties and their revenue stream, and exclude capital expenditures related to expansions, developments and other one-off items. We believe AFFO more closely aligns with the sustainable cash generation of our portfolio of properties over the long term. AFFO has limitations as an analytical tool, and you should not consider such measure either in isolation or as a substitute for other methods of analyzing our results as reported under IFRS or U.S. GAAP. Because not all companies use identical calculations, the presentation of AFFO may not be comparable to other similarly titled measures of other companies.

We may be unable to control our operating costs, or our expenses may increase, even if our income does not, which would adversely affect our financial performance.

Our operating costs may increase as a result of factors that are beyond our control, including related to increases in (i) insurance costs; (ii) needed maintenance with respect to our properties; (iii) vacancies at our properties; (iv) costs of compliance with governmental regulation, including zoning, environmental and real estate and other tax laws, and related

fines and penalties; (v) interest rates; (vi) capital expenditure requirements; and (vii) need for personnel. In addition, we expect our capital expenditures for maintaining our properties to increase from historical trends after initial acquisition of properties.

The expense of owning and operating a property is not necessarily reduced when circumstances such as market factors and competition cause a reduction in income from the property. As a result, if revenue declines, we may not be able to reduce our expenses accordingly. Costs associated with real estate investments generally will not be reduced even if a property is not fully occupied or other circumstances cause our revenues to decrease. Therefore, if our operating costs or capital expenditure requirements increase as a result of any of the foregoing factors, our financial performance, including our ability to make Distributions, may be adversely affected.

Certain of our properties may be subject to natural or other disasters, which could cause significant damage to our properties and adversely affect our financial performance.

Certain of our properties are located in areas which are more susceptible to, and could be significantly affected by, natural disasters that could cause significant damage to our properties. In particular, a number of our properties are located in regions that are susceptible to earthquakes and wildfires. Moreover, a number of our properties are also located in regions that are susceptible to droughts and water scarcity, which would lead to unexpected increases in our or our tenants' water supply costs. If we experience a loss, due to such natural disasters or other relevant factors, that is uninsured or which exceeds our insurance policy limits, we could incur significant costs and lose the capital invested in the damaged properties, as well as the anticipated future revenue from those properties, which could adversely affect our financial performance.

Cyber Security Breaches and Identity Theft

Cyber security incidents and cyber-attacks have been occurring globally at a more frequent and severe level and will likely continue to increase in frequency in the future. Our and our Manager's information and technology systems, including cloud-based systems for reproducing, processing and storing data, may be vulnerable to damage or interruption from computer viruses, network failures, computer and telecommunication failures, infiltration by unauthorized persons and security breaches, usage errors by their respective professionals, power outages and catastrophic events such as fires, tornadoes, floods, hurricanes and earthquakes. Although we and our Manager have implemented various measures to manage risks relating to these types of events, if these systems are compromised, become inoperable for extended periods of time or cease to function properly, we may have to make a significant investment to fix or replace them. The failure of these systems and/or of disaster recovery plans for any reason could cause significant interruptions in our operations and result in a failure to maintain the security, confidentiality or privacy of sensitive data, including personal information relating to investors (and the beneficial owners of investors). Such a failure could harm our reputation, subject any such entity and their respective affiliates and beneficial owners to legal claims and otherwise affect their business and financial performance.

Increases in interest rates could increase the amount of our debt payments and adversely affect our financial performance.

Historically, Mexico has experienced high real and nominal interest rates. In response to the recession and economic slow-down in Mexico during 2009, the Mexican Central Bank lowered its target reference rate to 4.5% to encourage lending and stimulate the economy. As a result, the interest rates on CETES decreased to approximately 4.9% in 2009 and continued decreasing through 2014 when it reached a low of 3.0%. On December 17, 2015, the Central bank changed directions. A day after the U.S. Federal Reserve increased the target range for the federal funds rate in the United States by 25 basis points, the Mexican Central Bank increased its target rate to 3.25%. and continued increasing interest rates fueled by concerns regarding the volatility of the financial markets. Throughout the second half of 2016 and through 2017, the rate was increased 10 times from 4.25% to 7.00% in order to counteract the inflationary pressure derived from the Peso weakening against the Dollar. During 2018 the Mexican Central Bank increased its target rate from 7.00% to 8.25% driven by inflationary pressures related to market concerns about the policies of the new administration and some legislative initiatives. During 2019 the Mexican Central Bank decreased its target rate from 8.25% to 7.00%. During 2020 the Mexican Central Bank decreased its target rate from 7.00% to 4.00% as a response to the economic downturn caused by the COVID-19 crisis. During 2021 and up until the date of this annual report, the Mexican Central Bank has increased its target rate 6 times, from 4.25% to 6.00%,

in response to rising inflation. Accordingly, if we incur Peso-denominated debt in the future, including under our revolving credit facility, it could be at high interest rates, which may have an adverse effect on our financial performance.

As of December 31, 2021, 98.8% of our outstanding indebtedness was fixed rate. However, we may in the future incur other indebtedness with variable interest rates, including under our revolving credit facility. If the U.S. Federal Reserve increases the target range for the federal funds rate in the United States and the Mexican Central Bank increases its target rate for the Mexican Interbank Equilibrium Interest Rate (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, or TIIE) in Mexico, interest rates of our existing and future indebtedness could increase. Increases in interest rates, if not completely and effectively hedged, may increase interest payments. In addition, if we need to repay existing debt during periods of rising interest rates, we may be required to incur additional indebtedness at higher rates. Interest payments under our and our investment trusts' debt service obligations, reduce our ability to make Distributions, and reduce funds available to, directly or indirectly through our investment trusts, carry out our activities or pursue business opportunities.

Fluctuations in the value of the Mexican Peso against the US Dollar may have an adverse effect on our financial performance.

The Peso is subject to significant fluctuations against the US Dollar. The Mexican Central Bank may from time to time intervene in the foreign exchange market in an attempt to minimize volatility and support an orderly market. The Mexican Central Bank and the Mexican government have also promoted market-based mechanisms for stabilizing foreign exchange rates and providing liquidity to the exchange market, such as using over-the-counter derivatives contracts and publicly-traded futures contracts. We cannot assure you that such measures will achieve their desired effects, and even if they do, it is expected that the Peso will remain subject to significant fluctuations against the US Dollar.

Severe devaluation or depreciation of the Peso may also result in disruption of the international foreign exchange markets. This may limit our ability to transfer or to convert Pesos into US Dollars and other currencies, for example, for the purpose of making timely payments of interest and principal on debt, and may have an adverse effect on our financial performance in future periods by, for example, increasing in Peso terms the amount of our foreign currency-denominated liabilities and the rate of default among our tenants. While the Mexican government does not currently restrict, and for many years has not restricted, the right or ability of Mexican or foreign persons or entities to convert Pesos into US Dollars or to transfer other currencies outside of Mexico, the Mexican government could institute restrictive exchange control policies in the future. The effect of any exchange control measures adopted by the Mexican government on the Mexican economy cannot be predicted.

Approximately 79.5% of the leases in our portfolio, based on Annualized Base Rent as of December 31, 2021, are denominated in US Dollars, including 92.4% of our industrial leases, with the leases on the remainder of our industrial properties and our retail properties denominated in Pesos. Therefore, an appreciation of the Peso against the US Dollar is likely to decrease our income and could adversely affect our financial performance. In addition, an appreciation of the Peso is likely to affect the financial performance of our tenants that manufacture goods in Mexico for exportation. Conversely, we may be adversely affected by a depreciation of the Peso, given that a portion of our revenues are denominated in Pesos and a significant portion of our financial expenses are denominated in US Dollars. In addition, a depreciation of the Peso could also lead to a decrease in consumption across the retail sector in Mexico, which could adversely affect the revenues of our retail tenants, the demand for our shopping center properties or our ability to collect rent from our retail tenants.

Our hedging strategies, if any, may not be successful in mitigating our risks associated with interest rates and foreign exchange rates and could reduce the overall returns on your investment.

In 2016, we entered into interest rate swaps to hedge against the risk of interest rate fluctuations with respect to the term loan under our credit facility and we may enter into additional hedges in the future. We may use derivative financial instruments to provide a level of protection against interest rate and foreign exchange rate fluctuation risks, but no hedging strategy can protect us completely. Hedging instruments involve risks, such as the risk that the counterparties may fail to honor their obligations under these arrangements and that these arrangements may not be effective in reducing our exposure to interest rate and foreign exchange rate fluctuations. In addition, the nature and timing of hedging transactions may influence the effectiveness of our hedging strategies. Poorly designed strategies or improperly executed transactions could instead have the effect of increasing our risk and losses. Moreover, hedging strategies involve transaction and other

costs. We cannot assure you that our hedging strategy and the derivatives that we use will adequately offset the risk of interest rate and foreign exchange rate volatility or that our hedging transactions will not result in losses that may adversely affect our financial performance.

We may incur losses with respect to our US Dollar-denominated leases.

Although approximately 79.5% of the leases in our portfolio were denominated in US Dollars based on Annualized Base Rent as of December 31, 2021, we may not be able to receive payments of amounts owed to us by our obligors in US Dollars because, under the Mexican Monetary Law (Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos), obligations to make payments in a foreign currency, whether by agreement or upon enforcement of a judgment, may be discharged in Pesos at the exchange rate for Pesos prevailing at the time and place of payment or judgment as determined by the Mexican Central Bank and published in the Mexican Official Gazette on the date of the payment. Accordingly, pursuant to the Mexican Monetary Law, we may be forced to accept payments for US Dollar-denominated obligations in Pesos.

We are dependent on third parties to manage the industrial parks in which certain of our industrial properties are located.

As of December 31, 2021, 211 of our industrial properties are located in industrial parks that are administered by third party industrial park administrators. Industrial park administrators are generally responsible for common area maintenance and the provision of communal services, such as public lightning and security. As third-parties external to us, the incentives of the industrial park administrators may at times conflict or not be wholly aligned with our interests or those of our tenants. We do not control the operation of these industrial park administrators. Accordingly, the value and operations of certain of our industrial properties may be adversely affected by the administration of the industrial parks where these properties are located.

Mexican authorities may exercise eminent domain proceedings over any of our properties pursuant to the Mexican Federal Law of Eminent Domain (Ley Federal de Extinción de Dominio Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

Mexico's federal government has the authority to seize private property located in Mexico that is employed to commit a felony related to organized crime, drug distribution, kidnapping, car theft, human trafficking or illicit enrichment. If any of our properties are used to commit any such felonies and the Mexican federal government were to exercise its right of eminent domain and seize any such properties, we may lose all or a portion of our investment in such property. The seizure of any of our properties could adversely affect our financial performance. We cannot guarantee that the relevant authorities will not exercise this power of eminent domain over one or more of the properties that comprise our portfolio. The seizure of any of our properties could adversely affect our expected performance and, consequently, funds flow available to make Distributions to holders of our CBFIs.

We are required to comply with the Mexican Law for the Prevention and Identification of Transactions with Proceeds of Criminal Activities.

Mexico's Law for the Prevention and Identification of Transactions with Proceeds of Criminal Activities (Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, or the "anti-money laundering statute") came into effect on July 17, 2013. Regulations issued pursuant to the anti-money laundering statute came into effect on September 1, 2013 (collectively with the anti-money laundering statute, the "anti-money laundering law"). Under the anti-money laundering law, we are required to submit to the Ministry of Finance certain notices by the 17th day of each month following any month during which we engage in (i) real estate construction or development services, or act as intermediaries in the transfer of property or real estate rights related to sales or purchases of real estate, on behalf of customers for whom we perform such services, when such services relating to one customer exceed 8,025 times the applicable UMA, or (ii) the creation of personal rights to use and enjoyment of real property, when such activities relating to one customer in any month exceed 3,210 times the applicable UMA (such services are subject to the anti-money laundering law when monthly services for one customer in any month equal or exceed 1,605 times the applicable UMA) (collectively, the "subject activities"). In

addition, under the anti-money laundering law, we must compile and retain information about customers with whom we enter into subject activities, and we must appoint a representative to the relevant financial authorities in order to comply with our obligations under the anti-money laundering law. If we fail to comply with the obligations imposed by the anti-money laundering law, we may be liable to sanctions, including fines, which could have a material adverse effect on our financial performance.

It may be difficult for us to pursue claims in Mexico and to enforce our rights under certain judgments or arbitration awards.

We may have difficulty in successfully pursuing claims in Mexico, as compared to in the United States. Further, to the extent that we obtain a judgment but are required to seek its enforcement in the Mexican courts, we cannot assure you that such courts will enforce the judgment. There are numerous and detailed requirements to enforce in Mexico final judgments against Mexican or foreign entities or individuals obtained by us outside Mexico, making it difficult to enforce such judgments. Additionally, we may have difficulty enforcing arbitration awards in Mexico because they must be validated in Mexican courts, must comply with certain minimum requirements and are sometimes subject to challenges. Furthermore, litigation in the courts of Mexico is often a lengthy and expensive process due to various defenses and motions particular to the Mexican judicial system.

In the ordinary course of our business, we may be subject to litigation from time to time.

In the ordinary course of our business, we may be subject to litigation from time to time. We may also be exposed to litigation resulting from the activities of our tenants or their customers or in connection with our property acquisition, disposition and development activities. The outcome of any such proceedings may materially adversely affect us and may continue without resolution for long periods of time. Any litigation may consume substantial amounts of our Manager's time and attention, and that time and the devotion of these resources to litigation may, at times, be disproportionate to the amounts at stake in the litigation. The acquisition, ownership and disposition of real property will expose us to certain risks which could result in losses, some of which may be material. Litigation may be commenced with respect to a property we have acquired in relation to activities that took place prior to our acquisition of such property. The commencement of any such litigation, or an adverse result in any litigation that may be pending from time to time, could have a material adverse effect on our business, financial condition and results of operations.

ii) Risks Related to our Organizational Structure, our Manager and our Property Administrators

We are dependent upon our Manager to manage our business and implement our growth strategy, and to supervise property administrators in order to manage and maintain our properties.

Substantially all personnel and services that we require are provided to us by our Manager, our Internal Property Administrator and our external property administrators. Our ability to achieve our business objectives depends on our Manager and its ability to manage our fund, identify and complete new acquisitions for us, execute our financing strategy and effectively supervise the activities of our property administrators. It also depends on our internal and external property administrators' ability to maintain our properties and administer our leases with tenants, among other day-to-day property administration activities associated with our properties. Accordingly, our business is dependent upon our Manager's business contacts, ability to successfully hire, train, supervise and manage its personnel and supervise our property administrators and its ability to implement our strategies. If we lose the services provided by our Manager, our internal or external property administrators or their key personnel, our business and financial performance may be adversely affected.

We may be unable to duplicate the quality and depth of management available to us by internalizing our property administration activities, or by hiring other managers or property administrators. Also, in the event our Manager or external property administrators are unwilling or unable to continue to provide services to us, our cost of obtaining substitute services may be greater than the fees we pay our Manager and external property administrators under the then current arrangements, and as a result our expenses may increase.

In addition, members of our Manager and our internal and external property administrators' senior management teams have outside business interests, including ownership and, in some cases, management responsibilities related to certain properties

and entities separate from us and our activities, which may place competing demands on their time. The presence of outside business interests may present a conflict in that they could interfere with the ability of the members of our Manager's and our internal and external property administrators' senior management teams to devote time and attention to our business and affairs and, as a result, our business could be adversely affected.

Our property administration agreements with CBRE are ongoing and may be terminated by either party upon reasonable notice and our property administration agreements with Frisa expire in March 2024 but automatically renew for successive five year period, subject in each case to certain termination rights. We cannot assure you that we will be able to renew or replace our external property administrators, or that our Internal Property Administrator will provide for satisfactory property administration. If we are unable to renew or replace our external property administrators with property administrators that perform satisfactory services on acceptable terms, our financial performance could be adversely affected.

We are not able to control the day-to-day operations, controls and systems of our external property administrators and any other third-party service providers, and thus any failure on the part of these parties to maintain adequate and effective controls and systems could adversely affect our financial reporting.

Our Management Agreement was not negotiated on an arm's-length basis, and therefore its terms may not be as favorable to us as they would have been if negotiated with unrelated third parties.

Our Management Agreement was negotiated between related parties and the terms, including the fees payable to our Manager, termination and other provisions may not be as favorable to us as they would have been if negotiated on an arm's-length basis between unrelated parties. In addition, we may choose not to enforce, or to enforce less vigorously, our rights under the Management Agreement because of our desire to maintain our ongoing relationship with our Manager, its senior management team, and members of our Technical Committee, given our relationships with them as related parties. Moreover, our relationship with our Manager is difficult and costly to terminate. Our CBFI holders may terminate our Management Agreement with our Manager with or without cause, in each case at an extraordinary holders meeting (which, to be duly convened, requires holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs, excluding CBFIs held by our Manager or any of its affiliates, to be present) with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs present and entitled to vote in such meeting, excluding CBFIs held by the Manager or any of its affiliates. However, unless our Manager is dismissed with cause (defined as fraud, gross negligence (where such gross negligence has a material adverse effect) or willful misconduct of our Manager, in each case as determined by a final and non-appealable judgment issued by a court of competent jurisdiction), our Manager will, for a period of ten years, become an advisor of our fund in respect of certain matters described in our Trust Agreement, without investment or operational discretion in respect of our fund or the authority to instruct our Trustee, and will be entitled, in its capacity as an advisor, to an advisory fee calculated from the date of the Manager's removal in the same manner as the base management fee and the performance fee under the Management Agreement.

We may be adversely affected by the removal or substitution of our Manager.

Under our Trust Agreement and our Management Agreement, our Manager may only be substituted under certain circumstances which, in certain cases, require a resolution from our CBFI holders. Notwithstanding, we cannot assure you that an event giving rise to the substitution of our Manager will not occur. Managing our Trust requires a high level of expertise and we cannot assure you that it will be possible to hire a replacement with the requisite competency in order to comply with the object and purpose of our fund on terms substantially similar to those set forth in our Management Agreement or at all. In addition, we cannot assure you that a replacement manager would have sufficient asset management experience comparable to our Manager's, or a national and international reputation or capacity to carry out its duties as substitute manager. Therefore, the removal or substitution of our Manager could have a material adverse effect on our fund, our investment trusts, and our financial performance.

The removal, resignation or substitution of our Manager may also trigger acceleration events or other contractual rights or obligations under agreements to which our fund or our investment trusts are a party. For example, contractual counterparties such as lenders may require that our financing agreements include conditions such as the ongoing involvement of Macquarie Group in our fund and may require that the removal or resignation of our Manager or substitution

of our Manager with a non-Macquarie Group entity trigger events of default giving rise to acceleration of loan repayments, or other contractual rights or obligations. In addition, co-investment arrangements which we or our investment trusts may enter into with a syndicate, consortia or other co-investors (which co-investors may include Macquarie Group entities or Macquarie Group-managed vehicles or investments), may also be conditioned on the ongoing involvement of Macquarie Group in our fund, and may require that the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie Group entity trigger rights of first offer or first refusal, tag-along, drag-along or similar rights on behalf of the co-investors (which rights may be exercisable by co-investors that are Macquarie Group entities or Macquarie Group-managed vehicles or investments in priority to other co-investors). The consequences of any of these or other contractual events, rights or obligations that may be triggered by the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie entity could adversely affect our financial performance.

We are subject to conflicts of interest by virtue of our relationship with Macquarie Group, which conflicts could result in decisions that are not in the best interests of our CBFI holders.

We are externally managed by our Manager, which is an entity within Macquarie Asset Management, a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services, engaging in a broad spectrum of activities in the ordinary course of its business, including through its activities as a lender to third-party borrowers or as an advisor or fund manager to third-party investors, or otherwise, where its interests or the interests of third parties, such as clients or investments, may come into conflict with the interests of our fund or the holders of our CBFIs. Although four of the five members of our Technical Committee are currently independent members, the non-independent member is an affiliate of our Manager. We cannot assure you that any potential conflict of interests that may arise due to our Manager's relationship with Macquarie Asset Management or Macquarie Group will not be resolved in a manner more advantageous to Macquarie Asset Management or Macquarie Group and less advantageous to us and holders of our CBFIs.

In addition, in the course of its investment banking and/or advisory business, Macquarie Group may represent potential purchasers, sellers and other involved parties with respect to businesses which may be suitable for investment by our fund. In such a case, the client may require Macquarie Group to act exclusively on its behalf, thereby precluding our fund from acquiring or investing in such business. Macquarie Group will be under no obligation to decline such engagements in order to make the investment opportunity available to us. In connection with its advisory business, Macquarie Group may come into possession of information that limits its and our ability to engage in potential transactions. Our activities may be constrained as a result of our Manager's ability to use such information. In certain sale assignments, the seller may permit our fund to act as a buyer or investor, which would raise certain conflicts of interest inherent in such a situation. Macquarie Group has long-term relationships with a significant number of corporations and their senior management. In addition, Macquarie Group advises and provides investment banking, debt and equity capital market and other services to a large number of institutional clients, including leveraged buy-out and other private equity funds with investment objectives similar to or the same as those of our fund and strategic buyers, both of which may be in a position to compete with our fund for an investment opportunity. Moreover, Macquarie Asset Management, an operating group within Macquarie Group, manages private equity and hedge fund-of-funds, and as a result Macquarie Group maintains a number of relationships across the alternative asset class, including with potential buyers and sellers in real estate transactions. In determining whether to pursue a particular transaction on behalf of our fund, these relationships will be considered by Macquarie Group, and there may be certain potential transactions which will not be pursued on behalf of our fund in view of such relationships. For example, when Macquarie Group represents a buyer seeking to acquire a particular real estate asset, we may be precluded from investing in that business. Although our Management Agreement grants us a priority with respect to investment opportunities that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions, this priority is only in respect to opportunities sourced by Macquarie Asset Management itself, which will be offered to us in priority to other Macquarie Asset Management-managed funds, and does not apply to opportunities sourced by other entities within Macquarie Group, and therefore, investment opportunities that are favorable to us may be allocated to other entities within Macquarie Group. We cannot assure you that all potentially suitable investment opportunities which come to the attention of Macquarie Group will be made available to us.

In addition, we may co-invest with clients or potential clients of Macquarie Group, Macquarie Group-managed or sponsored vehicles and/or separately managed accounts in particular investment opportunities and the relationship with such clients, funds, vehicles or accounts could influence the decisions made by our Manager, the Technical Committee and/or the personnel responsible for these co-investments.

Our Manager has significant influence over our activities and over our operational, financing and investments policies, and, with limited exceptions, may act without our CBFI holders' approval.

Our Manager, in its capacity as manager of our fund and as a result of its ability to appoint members of our Technical Committee, will have significant influence over our activities, and may use this influence in a manner that is not in the best interests of us or holders of our CBFIs. Our fund relies on our Manager to conduct and manage our affairs and, with limited exceptions, our Manager may act without approval of our CBFI holders. Moreover, our Technical Committee has only limited rights to review and approve our Manager's decisions with respect to the operations of our Trust.

Our Manager determines, to a significant extent, our operational, financing and investment decisions and may impact our Trust's and our investment trusts' compliance with applicable Mexican federal income tax regulations, acquisitions, dispositions, growth strategies, operations, indebtedness, capitalization and Distributions. Such actions could adversely affect our financial condition and results of operations.

Macquarie Group or related parties of our Manager may be creditors or acquire indebtedness of our fund, and the interests of these creditors may not coincide with the interests of our fund.

Macquarie Group entities or certain related parties of our Manager may be creditors or acquire indebtedness of our fund, and the interests of these creditors may not coincide with the interests of our fund. For example, in connection with certain of our acquisitions, we entered into secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited, which have been repaid. Even though Macquarie Bank Limited is an affiliate of our Manager, its interests will not necessarily be aligned with the interests of our fund and with the interests of holders of our CBFIs.

Our Manager and our external property administrators and their respective affiliates, including their senior management teams, face conflicts of interest with us, which could result in actions that are not in the best interest of us or our CBFI holders.

Our fund is externally managed by our Manager, and our retail properties are externally administered by our external property administrators. Therefore, as third-parties external to us, the incentives of our Manager and our external property administrators may at times conflict or not be wholly aligned with the best interests of our fund.

The fees paid by us to our Manager and our external property administrators could influence their decisions with respect to our activities. Among other matters, these compensation arrangements could affect our Manager and its affiliates' judgment with respect to future acquisitions, or our external property administrators' judgment with respect to tenant leases. The fees our Manager and our external property administrators receive in connection with transactions involving the acquisition and management of our assets and the administration of our properties and our tenant leases are not necessarily based on the long-term quality of the investment or lease or the quality of the services rendered to us. Furthermore, certain of our Manager's and our external property administrators' fees are performance based, and this method of compensation could encourage acquisitions, lease arrangements, contracting of services or other transactions or activities related to our fund or our properties in which we overpay or take on undue risk.

In addition, our external property administrators and their affiliates may have other operations in Mexico and we cannot assure you that such external property administrators will not favor other properties owned or administered by them or their affiliates over the properties administered for us. Moreover, our external property administrators may face certain conflicts of interest in their role as property administrator by virtue of the fact that these external property administrators may be, in the future, affiliates of the sellers from which we purchase the respective properties being administered by them. In addition, our external property administrators may be, in the future, affiliates of the lenders under certain of our indebtedness, and therefore these external property administrators' interests may not, in the future, be aligned with those of our fund in the event of a default. Our external property administrators may be, in the future, incentivized to take actions that would maximize the benefits to their affiliates, as the sellers in connection with our property acquisition agreements, under certain post-closing purchase price adjustments, earn-outs or contingencies, and minimize any applicable indemnity obligations on the part of these sellers, in each case under the purchase agreements pursuant to which our investment trusts might acquire such properties. These and any other conflicts of interest that our external property administrators may face

may incentivize them to take actions in their role as property administrators that have adverse consequences on us, and our properties, which may adversely affect our financial performance.

Joint venture investments could be adversely affected by our lack of sole decision-making authority, our reliance on joint venture partners' financial condition and disputes between us and our joint venture partners.

In connection with the acquisition of the Frisa JV Properties, we have completed a joint venture investment with Frisa, whereby nine properties are held by two investment trusts in which we own a 50% interest, with Frisa holding the remaining 50% interest. Of these properties, three are located in the Mexico City Metropolitan Area, two in Cancun, two in Tuxtepec, one in Guadalajara and one in Monterrey. These properties have total GLA of 196,492 square meters (comprising approximately 46.2% of our total retail GLA) and are 88.0% occupied, in each case as of December 31, 2021. In addition, we may co-invest in other properties with third parties or related parties, through partnerships, joint ventures or other structures, acquiring non-controlling interests in or sharing responsibility for managing the affairs of a property, partnership, joint venture or other entity. In the context of such joint venture investments, we are not in a position to exercise sole decision-making authority regarding the property, partnership, joint venture or other entity. Investments through partnerships, joint ventures, or other entities may, under certain circumstances, involve risks not present were a third party not involved, including the possibility that joint venture partners might become bankrupt, fail to fund their share of required capital contributions, make poor business decisions or block or delay necessary decisions, including decisions to distribute available cash to the joint venture parties. Joint venture partners may have economic or other business interests or goals which are inconsistent with our business interests or goals and may be in a position to take actions contrary to our policies or objectives. Such investments may also have the potential risk of impasses on decisions, such as a sale, because neither we nor our joint venture partners would have full control over the partnership or joint venture. Disputes between us and our joint venture partners may result in a deadlock or in litigation or arbitration that would increase our expenses and prevent the members of our management team from focusing their time and effort on our business. Consequently, action by, or disputes with, our joint venture partners might result in subjecting the properties owned by the partnership or joint venture to additional risk. In addition, we may in certain circumstances, including, in certain cases, under the FRISA JV Properties' debt facilities, be liable for the actions of our joint venture partners.

As a result of being a Mexican trust with securities registered with the Mexican National Securities Registry, we are subject to financial reporting and other requirements for which our financial and accounting systems, procedures and controls may not be adequately prepared.

As a Mexican trust with securities registered with the Mexican National Securities Registry, we incur significant legal, accounting and other expenses, including costs associated with public entity reporting requirements and corporate governance requirements, including requirements under the Mexican Securities Market Law Internal Rules (Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores) and the General Provisions Applicable to Securities Issuers and other Participants of the Securities Market (Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores). If we fail to implement proper business controls, our results of operations could be affected, or we could fail to meet our reporting obligations. In addition, if we identify significant deficiencies or material weaknesses in our internal control over financial reporting that we cannot remediate in a timely manner, we could become subject to delisting from the Mexican Stock Exchange, an investigation by the CNBV and civil or criminal sanctions. Our Manager may be required to devote significant time and incur significant expense to remediate any significant deficiencies or material weaknesses that may be discovered and may not be able to remediate any significant deficiency or material weakness in a timely manner. Deficiencies, including any material weaknesses, in our internal control over financial reporting which may occur in the future could result in errors in our financial statements that could require us to restate our financial statements, cause us to fail to meet reporting obligations and cause our investors or the market to lose confidence in our reported financial information, all of which could materially adversely affect our reputation and our financial performance.

Our Trust is an issuing trust, not a security trust.

Our Trust is not a security trust created pursuant to an agreement whereby our CBFI holders acquire rights to receive dividend payments on our CBFIs with the net proceeds that, from time to time, constitute our Trust Estate, but rather an

issuing trust. Therefore, the recovery of our CBFI holders' investment is subject to the receipt by our Trustee of sufficient funds from investments in real estate assets, made directly or through our investment trusts.

The assets of our fund may be used to pay indemnities.

Our Trustee may use the funds contained in our Trust Accounts in order to indemnify and hold harmless our Manager and its affiliates, each of its shareholders, employees, advisers (including persons that are not members of the Board of Directors, the Technical Committee, or Audit Committee), employees, temporary personnel, members, directors and agents, and all of the affiliates of the foregoing; our Trustee any of its employees, advisers, agents or fiduciaries; each person that is or has been a member of our Technical Committee; and any other person designated by our Manager as a covered person that provides services to our fund, among others. These indemnities could also apply to reimbursements of costs expenses incurred with respect to a claim. If our Trustee uses our fund's assets to pay indemnities, the resources available to pay Distributions would be reduced and thereby Distributions would be negatively affected.

iii) Risks Related to Mexico

Unfavorable political, economic, legal and regulatory risks in Mexico may adversely affect our financial performance.

The results of our operations are dependent on economic conditions in Mexico. The last global financial crisis had significant adverse consequences on the Mexican economy, which in 2009 contracted by 4.7% in terms of GDP. Moreover, in the past, Mexico has experienced prolonged periods of economic crises, caused by internal and external factors. Those periods have been characterized by economic contraction, exchange rate instability, high inflation, high domestic interest rates, a reduction of international capital flows, a reduction of liquidity in the banking sector, high unemployment rates and social instability. As a result, our financial performance may be affected by such developments, including pandemics, over which we have no control. Decreases in the growth rate of the Mexican economy or in the local economies where our properties are located, periods of negative growth or increases in inflation or interest rates may result in lower demand for our properties. Because a large percentage of our costs and expenses are fixed, we may not be able to reduce costs and expenses upon the occurrence of any of these events, and our profit margins may suffer as a result. We cannot assure that economic conditions in Mexico will not worsen, or that those conditions will not have an adverse effect on our financial performance

The Mexican government has exercised, and continues to exercise, significant influence over the Mexican economy.

The Mexican federal government has exercised, and continues to exercise, significant influence over the Mexican economy. Accordingly, Mexican federal governmental actions and policies concerning the economy, state-owned enterprises and state controlled, funded or influenced financial institutions could have a significant impact on private sector entities in general and on us in particular, and on market conditions, prices and returns on Mexican securities. The Mexican federal government occasionally makes significant changes in policies and regulations, and may do so again in the future. Actions to control inflation and other regulations and policies have involved, among other measures, increases in interest rates, changes in tax policies, price controls, currency devaluations, capital controls and limits on imports. Tax legislation, in particular, in Mexico is subject to continuous change and we cannot assure you whether the Mexican government may maintain existing political, social, economic or other policies, or whether changes may have a material adverse effect on our financial performance.

The Mexican government could introduce significant changes in the laws, policies and regulations, which could affect the economic and political environment of Mexico. The last presidential elections took place in July 2018. The president of Mexico has a strong influence in determining the politics and actions of the government with regards to the Mexican economy, and the new administration could significantly change the laws, policies and regulations in Mexico, which could have a significant adverse effect in the business of the Trust, its financial results and the market price of our CBFIs. We cannot assure you that political developments in Mexico will not have an adverse effect on our financial performance.

The relevant political situation in Mexico

The Manager cannot accurately predict whether or when any changes in Mexican governmental and economic policy may positively or adversely affect the Trust's operations. The Mexican presidential elections of 2018 resulted in an administration

change effective as of December 1, 2018. The current Mexican Federal administration was elected by a significant majority of the electorate and the coalition Juntos Haremos Historia gained control of both chambers of the Federal Congress, which gives Morena (the party of Andrés Manuel López Obrador) considerable power to enact, modify or terminate legislation, including constitutional amendments. Members of the current administration, including president Andrés Manuel López Obrador, have expressed, among other things, their desire to modify and/or terminate certain structural reforms. Some relevant changes in public policy and legislation sponsored by the new administration have already been enacted and/or implemented and some are under way. There cannot be any assurance in the predictions of how the current administration will be conducted and any measure adopted by such current administration could have uncertain results and negative impacts. Additionally, other events and changes, and any political and economic instability that may arise in Mexico, may impact the future performance of the Trust. The extent of such impact cannot be accurately predicted. There is no guarantee that the Mexican political environment will continue its relative stability in the future. The Manager and its Affiliates cannot assure that political developments in Mexico will not have an adverse effect on the Trust´s financial performance.

Mexico is experiencing high levels of criminal activity, which could affect the economy and our financial performance.

Mexican drug-related violence and other organized crime have escalated significantly since 2006, when the Mexican federal government began increasing the use of the army and police to fight drug trafficking. Drug cartels have carried out attacks largely directed at competing drug cartels and law enforcement agents, however they also target companies and their employees, including companies' industrial properties, through extortion, theft from trucks or industrial sites, kidnapping and other forms of crime and violence. This increase in violence and criminal activity has led to increased costs for companies in the form of stolen products and added security and insurance. Increases in criminal activity in areas where our shopping centers are located could also lead to a perception that these areas are unsafe, which could decrease customer traffic, thereby adversely impacting our retail tenants' operations, as well as the attractiveness of our retail properties to potential tenants.

As of December 31, 2021, approximately 35.1% of our industrial properties, in terms of GLA, are located in Chihuahua and Tamaulipas, which are among the Mexican states most affected by drug cartel activity. The level of drug cartel activity or risk of criminal activity in particular states may change over time and, as a result, a higher percentage of our properties may be located in areas considered to exhibit high or medium to high risk of drug cartel or criminal activity. These activities, their possible escalation and the violence associated with them, over which we have no control, may have a negative impact on the business environment in locations in which we operate, including the operations of our tenants and in particular customer traffic at our shopping centers, and therefore may adversely affect our financial performance.

Inflation in the U.S. and Mexico may have an adverse effect on our financial performance.

Mexico historically has experienced high levels of inflation. High inflation rates can adversely affect our financial performance. The annual rate of inflation published by the INEGI (Mexico's National Institute for Statistics and Geography) was 2.83% for 2019, 3.15% for 2020 and 7.36% for 2021. If Mexico again experiences high inflation in the future, we may not be able to adjust the rents we charge our tenants to offset its effects on our operations.

Most of our leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Pesos). As of December 31, 2021, approximately 79.5% of the leases in our portfolio, based on Annualized Base Rent, are denominated in US Dollars, including 92.4% of our industrial leases, with the leases on the remainder of our industrial properties and our retail properties denominated in Pesos. Therefore, certain inflation adjustments to our income may not correspond with actual inflation with respect to our operating expenses, the majority of which are expected to be denominated in Pesos. Additionally, increases in the rental rates for our assets are annualized and therefore rent adjustments for inflation may not take effect until the following year. Accordingly, adjustments in the rent based on Mexican inflation may be deferred and may not match actual inflation. In addition, our tenants operate in the manufacturing, retail and services sectors Mexico, and therefore an increase in labor or raw material costs in Mexico as a result of inflation could adversely affect our tenant's financial performance and consequently their ability to pay rent, which, in turn, could adversely affect our financial performance.

Developments in other countries may adversely affect the Mexican economy, the market value of our securities and our financial performance.

The Mexican economy and the market value of Mexican companies may be, to varying degrees, affected by economic and market conditions globally, in other emerging market countries and major trading partners, such as China, the rest of Latin America and, in particular, the United States. Although economic conditions in other countries may differ significantly from economic conditions in Mexico, investors' reactions to developments in other countries may have an adverse effect on the market value of securities of Mexican issuers or of Mexican assets. In recent years, for example, prices of Mexican debt and equity securities dropped substantially as a result of developments in Russia, Asia, and Brazil. Most recently, the COVID-19 crisis experienced in key external economies contributed to significant fluctuations in the financial markets and economy in Mexico.

The impact of the USMCA is difficult to determine and could be material to the Mexican economy as a whole. The negative effect that the foregoing may have on the Mexican economy could adversely affect the business of the Trust and, as a consequence, reduce the available amounts to pay Distributions under the CBFIs.

Additionally, there is uncertainty in the global markets as a result of United Kingdom's decision to withdraw from European Union, known as "Brexit". It is probable that the United Kingdom's leaving from the European Union will continue to generate a significant impact in the macroeconomic conditions of the United Kingdom, the European Union and the rest of the world. Although the long-term effects of Brexit in the capital markets, currency markets and in the policies and macroeconomic situation are uncertain, a period of instability and volatility in the global markets may continue. As a result, Brexit may have an adverse effect on the political, regulatory, economic or market conditions and contribute to the instability of the global political institutions, regulatory agencies and financial markets, any of which may have an adverse effect in the business of the Trust, its financial results and the market price of our CBFIs.

The development and strengthening of the class action system could have an adverse effect in our business and operation.

Since 2011, the Mexican legal framework allows the execution of class actions with regards to consumer relationships related to goods and services and environmental matters. This could result in class action claims against the Trust by our clients or other market participants (including organizations that seek environmental protections). Given the lack of judicial precedents regarding the interpretation and application of class action laws, we cannot anticipate if a class action will be initiated against us, the result of such claim, and the scope of any liability or impact of such liability on our business, financial results, or the market price of our CBFIs.

COVID-19 underscores certain risks we face, including those discussed in this Annual Report, and the continuous development of the situation precludes any prediction as to the ultimate adverse impact of COVID-19.

In December 2019, a novel strain of coronavirus (COVID-19) was reported to have surfaced in Wuhan, China. COVID-19 has since spread to over the world. On March 11, 2020 the World Health Organization declared COVID-19 a pandemic, and on March 13, 2020 the United States declared a national emergency with respect to COVID-19. The spread of COVID-19 underscores certain risks we face in our business, including those discussed in this Annual Report.

The global outbreak of COVID-19 has disrupted economic markets and the prolonged economic impact is uncertain. The spread of COVID-19, or actions taken to mitigate this spread, could have material and adverse effects on our ability to operate effectively, including a future potential closures of retail properties, both by tenants and by the government, an impact to customer supply chains and operations impacting their ability to pay rent and/or to request rental concessions, closure of offices affecting the ability of our property administrators to administer our industrial or retail portfolios, among others. Several customers and potential customers of the properties we own operate in industries which could be adversely affected by the disruption to business caused by the global outbreak of the Coronavirus. This could lead to impacts on our business similar to those described above. Many manufacturers of goods in China and other countries in Asia have seen a downturn in production due to the suspension of business and temporary closure of factories in an attempt to curb the spread of the illness. This may lead to a decline in imported goods from these countries, which may negatively impact the business of customers and potential customers of our properties. Disruptions in public and private infrastructure, including communications, financial services and supply chains, could materially and adversely disrupt our normal business operations.

The outbreak of COVID-19 has severely impacted global economic activity, including the businesses of some of our commercial customers, and caused significant volatility and negative pressure in the financial markets which could impact the price of our CBFIs. The continuous development of the situation precludes any prediction as to the ultimate adverse impact to us of COVID-19. We are continuing to monitor the spread of COVID-19 and related risks. The ultimate magnitude and duration of the pandemic and its adverse impact on our business, results of operations, financial position, and cash flows remains uncertain.

iv) Risks Related to Taxation

Our failure to maintain our fund, or our investment trusts, in compliance with applicable Mexican federal income tax regulations could have significant adverse consequences.

We intend to comply with applicable FIBRA tax provisions, and for our investment trusts to comply with passive income investment trust provisions and requirements for Mexican federal income tax purposes. Compliance with Mexican federal income tax provisions depends on complex statutory requirements, for which there are only limited judicial and administrative interpretations. Under FIBRA regulations, we are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of our Tax Result in order to maintain our FIBRA status. Even if our fund and our investment trusts do comply with these regulations, maintaining our status as a FIBRA and our investment trusts' status as passive income investment trusts will require us and our investment trusts to continue to satisfy certain tests concerning, among other things, our Distributions, the nature of our assets and the sources and type of our income. We do not have assets other than those that constitute the Trust Estate of our fund and may not be able to maintain our FIBRA status. In addition, given that certain non-cash movements (e.g., foreign exchange variations, and inflation adjustments) may be considered income for Mexican tax purposes and therefore create additional assessable revenue, our Tax Result may exceed our cash available for Distributions, and we may not be able to make sufficient Distributions in the future to maintain our FIBRA status. If we or our investment trusts fail to comply with these requirements, we may, among other things, be required to change the manner in which we conduct our operations, which could adversely affect our financial performance.

To maintain our fund's and our investment trusts' compliance with Mexican federal income tax regulations, we may be forced to forego otherwise attractive opportunities, which may delay or hinder our ability to meet our business objectives and reduce holders of our CBFIs' overall return.

To maintain our and our investment trusts' compliance with Mexican federal income tax regulations, we and our investment trusts must satisfy certain tests on an ongoing basis concerning, among other things, the sources and type of income, nature of our assets and amounts distributed to CBFI holders. We may be required to hold assets at times when it may be more advantageous to sell them, in order to avoid adverse tax consequences. We may also be compelled to make Distributions to holders of our CBFIs at times when it would be more advantageous to reinvest cash in our business. Compliance with the FIBRA requirements may hinder our ability to operate solely on the basis of maximizing profits.

We may be classified as a passive foreign investment company, which could result in adverse United States tax consequences to United States investors.

Based on our financial statements for 2021, the projected composition of our income and valuation of our assets, including goodwill, as well as our Internal Property Administrator structure, we do not believe that we will be classified as a passive foreign investment company (a "PFIC") for United States federal income tax purposes for 2021 or the foreseeable future, although there can be no assurance in this regard. Characterization as a PFIC could result in adverse United States federal income tax consequences to you if you are a United States Holder that holds our CBFIs during any taxable year in which we are a PFIC.

The determination of whether or not we are a PFIC is made on an annual basis and will depend on the composition of our income and assets from time to time. Specifically, for any taxable year, we will be classified as a PFIC for United States federal income tax purposes if either (i) 75% or more of our gross income in that taxable year is passive income or (ii) the average percentage of our assets (which includes cash) by value that produce or are held for the production of passive income is at least 50%.

We cannot assure United States Holders that we will not be a PFIC for the current taxable year or any future taxable year. United States Holders are urged to consult with their own tax advisors regarding the U.S. federal income tax considerations discussed above including the desirability of making a QEF or, mark-to-market election.

To ensure compliance with requirements imposed by the Internal Revenue Service, we inform you that any discussion of United States federal income tax matters contained in this Annual Report was not intended or written to be used, and cannot be used, by Holders for the purpose of avoiding penalties that may be imposed on them under federal, state or local tax law.

We may be subject to adverse legislative or regulatory tax changes that could affect us or the value of our CBFIs.

At any time, U.S. federal, state or local, Mexican federal or local, or other non-U.S. tax laws or regulations or the judicial or administrative interpretations of those laws or regulations may be changed. We cannot predict when or if any new U.S. federal, state or local, Mexican federal or local, or other non-U.S. tax law, regulation or judicial interpretation will be adopted, promulgated or may become effective, and any such law, regulation or interpretation may take effect retroactively. We could be adversely affected by any such change in, or any new, tax law, regulation or administrative or judicial interpretation. Additionally, potential future changes in such laws and regulations, especially tax provisions relating to economic activity in general and provisions governing the FIBRA in particular, could adversely affect our financial performance.

The existing tax regime applicable to FIBRAs and the administrative interpretations thereof are evolving.

The existing tax regime applicable to FIBRAs and the administrative interpretations are evolving. Articles 187 and 188 of the LISR, which came into effect beginning January 1, 2004, provide the general tax framework applicable to FIBRAs; such provisions derive from the repealed Mexican Federal Income Tax Law 2002, specifically articles 223 and 224, which have undergone multiple amendments since their enactment. We cannot assure you that the laws and regulations relating to FIBRAs, including criteria and interpretations issued by the Mexican tax authorities providing more specific or different guidance regarding the requirements to qualify as a FIBRA, will not change in a manner that adversely affects our operations. To the extent that the Mexican tax authorities provide more specific guidance regarding, or change, the requirements to qualify as a FIBRA, we may be required to adjust our strategy accordingly. Any additional guidance or changes could provide additional flexibility to us, or it could inhibit our ability to pursue the strategies we have chosen. If we are unable to maintain the compliance of our fund and our investment trusts with the applicable regulations, we could, among other things, be required to change the manner in which we conduct our operations, which could adversely affect our financial performance.

In addition, under Articles 187 and 188 of the LISR, at least 70% of the trust estate of a FIBRA must be invested in real estate properties in Mexico, and the remainder of such trust estate must be invested in securities issued by the Mexican federal government and registered in the Mexican National Securities Registry or in stock issued by debt mutual funds (fondos de inversion en instrumentos de deuda). Failure to comply with this regulation may result in the disqualification as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. A few years ago, the Tax Authorities issued regulation allowing FIBRAs to hold assets required for their operation and making clear that monetary assets are allowable, this regulation was just repealed and it is unclear at this stage if the Tax Authorities have changed their views in this respect. If we were forced to materially change our business as a result of Mexican federal income tax regulations, or if we are unable to maintain our status as a FIBRA for purposes thereunder, our financial performance could be materially and adversely affected.

Our property taxes could increase due to property tax rate changes or reassessment, which could adversely impact our cash flows.

We are required to pay Mexican municipal taxes on our properties. The real property taxes on our properties may increase as property tax rates change or as the value of our properties are assessed or reassessed by taxing authorities. Therefore, the amount of property taxes we pay in the future may differ substantially from the property taxes that were paid on our properties in the past. If our property taxes increase our financial performance could be adversely affected.

v) Risks Related to our CBFIs

A liquid market for our CBFIs may not be sustained, and fluctuations in our market value could result in a significant loss on your investment.

Because our CBFIs have not been registered under the Securities Act, they are subject to transfer restrictions in the United States. We do not intend to provide registration rights to holders of our CBFIs and do not intend to file any registration statement with the SEC in connection with of our CBFIs. Our CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange. The Mexican Stock Exchange remains relatively small, illiquid and volatile compared to other major world markets. We cannot assure you that a liquid market for our CBFIs will be sustained or that our CBFIs will not trade below the initial offering price. The market value of our CBFIs could be materially and adversely affected by general market conditions, including the extent to which a secondary market continues to develop for our CBFIs, the extent of investor interest in us, the general reputation of FIBRAs and the attractiveness of CBFIs in comparison to other equity securities (including securities issued by other real estate investment funds, companies or similar vehicles), our financial performance and general securities market conditions. Certain additional factors that could negatively affect, or result in fluctuations in, the price of our CBFIs include:

- actual or anticipated variations in our operating results;
- changes in our operations or earnings estimates or publication of research reports about us or the real estate industry;
- changes in market valuations of similar entities;
- increases in market interest rates, which may lead holders of our CBFIs to demand a higher yield;
- adverse market reaction to our indebtedness terms and levels;
- adverse market reaction to any acquisitions of dispositions we complete in the future;
- additions or departures of key personnel of our Manager, Technical Committee, Audit Committee or Indebtedness Committee;
- speculation in the press or investment community;
- changes in our Distribution or Distribution Policy;
- changes in accounting policies; and
- passage of legislation or other regulatory developments that adversely affect us or our industry.

Future issuances of CBFIs may dilute our CBFI holders and adversely affect the market price of our CBFIs.

We intend to grow in large part through acquisitions, which will require us to raise additional funding. We may attempt to increase our capital resources through future issuances of CBFIs, which may dilute the holdings of our existing holders or reduce the market price of our CBFIs, or both. In addition, pursuant to our Management Agreement, our Manager or its affiliates is required to reinvest any Net Performance Fees in our CBFIs, subject to approval by our CBFI holders, which may dilute the holdings of current investors. Under our Trust Agreement, if we issue new CBFIs, holders of our CBFIs do not have the right to subscribe to a proportional (or any other) number of CBFIs to maintain their existing ownership percentage. Because our decision to issue CBFIs in the future will depend on market conditions and other factors beyond our control and subject to approval by our CBFI holders, we cannot predict or estimate the amount, timing or nature of our future issuances. Thus, holders of our CBFIs bear the risk of our future issuances diluting their interest in our Trust and reducing the market price of our CBFIs.

Our Manager's ability to sell a portion of its CBFIs in us and speculation about such possible sales may adversely affect the market price of our CBFIs.

As of the date of this Annual Report, our Manager, together with its affiliates, holds 4.8% of our outstanding CBFIs. Our Manager is required to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US$50.0 million at the time of investment), based on the subscription price of the CBFIs acquired. Our Manager, together with its affiliates, is also required to hold, for a minimum of

three years following the consummation of our initial global offering, Ps. 275.7 million (approximately US$21.4 million at the time of investment) investment in our CBFIs that it was required to make with the proceeds from the Net Founder's Grant. In addition, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest any Net Performance Fees received within 10 years of our initial global offering in our CBFIs and thereafter hold such CBFIs for at least one year. Although our Manager is required to hold, together with its affiliates, its initial investment in our CBFIs for as long as it is the Manager of our fund, it is permitted to sell CBFIs received in connection with the reinvestment by our Manager or its affiliates of their Net Performance Fees, an amount equal to the Net Founder's Grant or otherwise, after initial lock-up periods as permitted under our Management Agreement. After these lock-up periods, our Manager will be permitted to sell the relevant portion of its CBFIs, and speculation by the press, stock analysts, holders of our CBFIs or others regarding our Manager's intention to dispose of these CBFIs could adversely affect the market price of our CBFIs.

Distributions to holders of our CBFIs will be made in Mexican Pesos.

We will make Distributions to holders of our CBFIs in Mexican Pesos. Any significant fluctuations in the exchange rates between Mexican Pesos to US Dollars or other currencies could have an adverse impact on the US Dollar or other currency equivalent amounts holders of our CBFIs receive from the conversion. In addition, the amount paid by us in Mexican Pesos may not be readily convertible into US Dollars or other currencies. While the Mexican federal government does not currently restrict the ability of Mexican or foreign persons or entities to convert Mexican Pesos into US Dollars or other currencies, the Mexican federal government could institute restrictive exchange control policies in the future. Future fluctuations in exchange rates and the effect of any exchange control measures adopted by the Mexican federal government on the Mexican economy cannot be predicted.

Our CBFI holders do not have preferential rights to subscribe to future issuances of our CBFIs.

If our CBFI holders authorize additional issuances of CBFIs, our CBFI holders do not have pro rata, priority or any other preferential rights to subscribe in connection with any such issuance. As a result, the participation held by our CBFI holders in us may be diluted by future issuances.

We are subject to different disclosure standards than those imposed by other countries.

A principal objective of the securities laws of the United States, Mexico, and other countries is to promote full and fair disclosure of all material corporate information. However, there may be less or different publicly available information about foreign issuers of securities than is regularly published by or about U.S. issuers of listed securities. We are subject to financial reporting obligations in respect of the CBFIs to be listed on the Mexican Stock Exchange. Disclosure standards imposed in Mexico, however, may be different than those imposed by other countries, such as the United States. As a result, the level of information that is available about us may not correspond to levels of information to which non-Mexican investors in our CBFIs are accustomed.

The protections afforded to minority holders of our CBFIs in Mexico are different from those in the United States.

Under Mexican law, the protections afforded to minority holders of our CBFIs and the fiduciary duties of members of our Technical Committee are, in some respects, different from those in the United States and certain other jurisdictions. In particular, the Mexican legal regime concerning fiduciary duties of members of our Technical Committee is not as developed as in the United States, and the criteria applied in the United States to ascertain independence is different from the criteria applicable under corresponding Mexican laws and regulations. Furthermore, in Mexico, different procedural requirements exist for bringing security holder lawsuits. As a result, in practice it may be more difficult for minority holders of our CBFIs to enforce their rights against us and members of our Technical Committee or controlling holders of our CBFIs than it would be for security holders of a U.S. company or investors in a U.S. real estate investment fund.

It may be difficult to enforce civil liabilities against us, members of our Technical Committee, our Manager or its directors and officers.

We are a trust formed under the laws of Mexico and substantially all of our assets are located in Mexico. Certain members of our Technical Committee and certain directors and officers of our Manager reside in Mexico and a significant portion of the assets of such persons are located in Mexico. As a result, it may not be possible for you to effect service of process within the United States or in other jurisdictions outside Mexico upon us or such persons or to enforce judgments against us or them in courts of the United States or other jurisdictions outside Mexico. There is doubt as to the enforceability, in original actions in Mexican courts or in actions for enforcement of judgments obtained in courts of jurisdictions outside of Mexico, of civil liabilities under the laws of any jurisdiction outside of Mexico, including any judgment predicated solely upon the federal and state securities laws of the United States.

If securities analysts do not continue publishing research or reports about our business or if they downgrade our CBFIs or our sector, the price of our CBFIs could decline.

The trading market for our CBFIs relies in part on the research and reports that industry or financial analysts publish about us or our business. We do not control these analysts. Furthermore, if one or more of the analysts who do cover us downgrades our CBFIs or our industry, or the stock of any of our competitors, the price of our CBFIs could decline. If one or more of these analysts ceases coverage of us, we could lose attention in the market, which in turn could cause the price of our CBFIs to decline.

Our CBFIs do not require a credit rating.

Because CBFIs are not a debt instrument, our CBFIs do not require a rating of their credit quality published by a qualified security rating agency. Therefore, potential investors should undertake their own analysis of the information provided in this Annual Report, as well as of the risks applicable to us, and should consult with qualified investment advisers with respect to an investment in our CBFIs.

d) Other Securities Issued by the Trust

As of this date, the Trust has not issued any securities other than our CBFIs and has not registered or listed securities other than our CBFIs in the RNV or any other market.

In terms of article 33, 34, 50 and other applicable provisions of the CNBV Regulations, the Trustee has the obligation to deliver the to the BMV and to the CNBV, the financial, economic, accounting, administrative and legal information on a quarterly and annual basis, such as financial statements audited by the External Auditor. In addition to the foregoing, the Trustee has the obligation to periodically disclose any event considered to be a relevant event pursuant to the LMV and the applicable law. Finally, to the best of our knowledge, during the last 3 years all reports required pursuant to Mexican law on relevant events and periodic information have been delivered on a complete and timely manner.

e) Relevant Changes to the Rights of the CBFI Holders

There have not been any relevant or significant amendments to the rights of the CBFI Holders during the period from January 1, 2021 to December 31, 2021.

f) Use of Proceeds

There has not been any global or local follow-on offering during the period from January 1, 2021 to December 31, 2021. There are no funds to be applied from our follow-on global offering dated September 17, 2014. We used the remaining net proceeds from such follow-on global offering to finance the acquisition of our properties (including associated transaction costs and taxes) as well as the refinancing program completed during 2016. See *"The Trust – Business Description – Real Estate Market/Field – Overview"*.

g) Public Documents

We have disclosed the information and documentation required by General Provisions Applicable to Securities Issuers and other Participants of the Securities Market *(Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores)* issued by the CNBV, including this Annual Report, the Trust Agreement, the Management Agreement, financial statements, independent legal opinion and other documentation, which may be found at the website of the CNBV, http://www.gov.mx/cnbv or the BMV's Information Center, located at Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtemoc, C.P. 06500, Mexico City or on its website, http://www.bmv.com.mx/

Investors may obtain a copy of the aforementioned documentation upon written request to the attention of Investor Relations at the offices of the Manager located at Pedregal No. 24, 21st Floor, Col. Molino del Rey, Mexico City, México, 11040, or phone +52 55 9178 7700 or via e-mail at fibramq@macquarie.com.

In addition, investors may obtain a copy of the aforementioned documentation upon written request to the attention of Lic. Jose Roberto Flores Coutiño or Lic. Alejandra Tapia Jiménez at the offices of the Common Representative located at Paseo de la Reforma 284, 9th Floor, Col. Juárez, C.P. 06600, or phone +52 (55) 5231 0141/ +52 55 5231 0161, or via e-mail at jrfloresc@monex.com.mx/altapia@monex.com.mx.

2. The Trust

a) History and Development of the Trust

3We are a Mexican trust incorporated in Mexico City pursuant to the Irrevocable Trust Agreement F/1622 dated November 14, 2012, with a maximum term of 50 years, focused on the acquisition, ownership, leasing and management of real estate properties in Mexico. We were established by Macquarie Infrastructure and Real Assets ("Macquarie Infrastructure and Real Assets"), now Macquarie Asset Management, a business division of Macquarie Group. Macquarie Asset Management is a global asset manager that aims to deliver positive impact for everyone. Trusted by institutions, pension funds, governments, and individuals to manage more than $US545.7 billion in assets globally, we provide access to specialist investment expertise across a range of capabilities including infrastructure & renewables, real estate, agriculture & natural assets, asset finance, private credit, equities, fixed income and multi asset solutions.

Macquarie Asset Management is part of Macquarie Group, a diversified financial group providing clients with asset management, finance, banking, advisory and risk and capital solutions across debt, equity, and commodities. Founded in 1969, Macquarie Group employs approximately 17,000 people in 33 markets and is listed on the Australian Securities Exchange. For more information, please visit Macquarie.com

For additional information, see *"General Information - Executive Summary - Overview", "General Information - Executive Summary - Our Properties" and "The Trust - Trust Estate - Real Estate Assets or Real Estate Development Acquisitions".*

b) Business Description

i) Real Estate Market/Field

Overview

As of December 31, 2021, our portfolio consists of 236 industrial properties and 17 retail properties (9 of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 20 cities across 16 states in Mexico, with approximately 3.2 million square meters of GLA, with no single industrial property representing more than 3.4% of our industrial GLA and no single retail property representing more than 18.8% of retail GLA. As of December 31, 2021, our industrial properties are 96.0% leased, in terms of GLA, to 278 tenants, and our retail properties are 90.1% leased in terms of GLA, to 654 tenants including leading Mexican and multinational companies, with no single industrial tenant accounting for more than 3.7% of industrial Annualized Base Rent and no singe retail tenant accounting for more than 18.2% of retail Annualized Base Rent.

Our portfolio of properties as of December 31, 2021 includes properties acquired and disposed of in 2019, 2020 and 2021 fiscal years.

Following the consummation of these acquisitions, as of December 31, 2021 we have a diversified portfolio as follows:

- Industrial, Retail Focus: Our portfolio consists of 236 industrial real estate properties with 2.8 million square meters of GLA and 17 retail properties with approximately 425 thousand square meters of GLA (including 9 retail properties with approximately 196 thousand square meters of GLA held through a 50-50 joint venture with Frisa).
- Geography: Our properties are located in 20 cities across 16 states in Mexico.
- Tenants: We have 278 industrial tenants (including many leading Mexican and multinational companies and their subsidiaries) operating in more than seven industry sectors, including the automotive, logistics, electronics, logistics, consumer products, medical devices, food and beverage, and aerospace industries, among others; and 654 retail tenants (including Walmart, Cinepolis, OfficeMax and Home Depot).

Despite the challenges brought on by the global pandemic, we believe that we are well-positioned to capitalize on the favorable long-term economic and demographic trends in Mexico notwithstanding certain short-term macroeconomic and geopolitical challenges. According to the International Monetary Fund, Mexico is the second largest economy in Latin

America. We expect that the Mexican economy and manufacturing sector will continue to benefit from long-term demand drivers including economic growth in the United States and the ever more prevalent near-shoring practices, especially in light of the United States Mexico and Canada Agreement (USMCA). The country's manufacturing sector, in particular, has become more competitive globally as a result of Mexico's competitive and stable labor and freight costs, large and growing skilled labor force and geographic proximity to important consumer markets. In addition, Mexico benefits from a growing middle class and young population which is expected to drive an increase in both domestic consumption and its skilled labor force. While the retail environment experienced challenges as a result of the COVID-19 pandemic, we expect the retail real estate sector to benefit over the medium to long term from the country's favorable consumer demand dynamics, characterized by improvements in access to credit and consumer purchasing power. We believe that our portfolio, together with the significant local experience of our Manager's management team and Macquarie Asset Management's institutional support, will enable us to take advantage of the attractive opportunities in Mexico's real estate market that we expect to result from the country's growing internal demand and manufacturing strengths along with other relevant international demand drivers.

We are a real estate investment trust *(fideicomiso de inversión en bienes raíces)*, or FIBRA, for Mexican federal income tax purposes. Our real estate assets are held by our investment trusts, which from a tax perspective, qualify as passive income investment trusts that are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes.

ii) Patents, Licenses, Trademarks and Other Agreements

FIBRA Macquarie owns the following two trademarks through its Internal Property Administrator:

- MPA as a nominative trademark under registry 1727178, registered under class 37. This trademark is valid until October 25, 2026.
- MPA as a nominative trademark under registry 1730482, registered under class 36. This trademark is valid until on October 25, 2026.

iii) Main Clients

FIBRA Macquarie does not have any dependence with any of its clients.

iv) Governing Law and Tax Treatment

Governing Law

Our Trust Agreement is governed by the laws of Mexico, and any disputes with respect thereto will be resolved by the courts of Mexico City, Mexico.

Tax Treatment

We qualified as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes at December 31, 2021. Under Articles 187 and 188 of the LISR and other applicable tax provisions, we are required to distribute an amount equal to at least 95% of our Tax Result to our CBFI holders on a yearly basis. If the Tax Result during any fiscal year is greater than the Distributions made to CBFI holders during the twelve months ended March 15 of such fiscal year, we will be required to pay the corresponding tax at a rate of 30% of such excess. Should, however, such Tax Result exceed such Distributions made to CBFI holders by more than 5%, the Trust may lose its FIBRA status. It is our intention to comply at all times with applicable tax requirements to preserve our FIBRA status.

Our investment trusts qualified as pass-through entities for tax purposes at December 31, 2021.

v) Human Resources

We have no employees other than those performing services for our Internal Property Administrator, which total 74 non-unionized employees as of December 31, 2021. We also rely on the services of our Manager and our external property administrators.

vi) Environmental Development

Sustainable Business Strategy

As a premier owner of industrial and retail real estate assets, our key goal is to create long-term certificate holder value while serving our customers' needs and employing best practices across the environmental efficiency, social responsibility, and corporate governance (ESG) spectrum.

FIBRA Macquarie has a robust ESG commitment fully embedded in our business strategy, which is guided by our Sustainability Committee - composed of Board Members, our executive management, and in-house sustainability experts, and implemented throughout all levels of the organization, from senior leadership to every employee.

Our strong ESG practices and operational strategy create value for our shareholders, provide efficient and healthy buildings for our customers, forge strong partnerships in our communities, and generate a thriving workplace for our employees.

Some of our ESG highlights during 2021 include:

- Maintaining a 3-start rating in the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Assessment, improving our score by 7 points from 2020 to 2021, and now ranking higher than our GRESB Peer Group Average and the broader GRESB Average.
- First-time inclusion in the S&P/BMV Total Mexico ESG Index, along with only 28 other Mexican issuers. The S&P/BMV Total Mexico ESG Index, launched in 2020, is designed to measure the performance of stocks within the S&P/BMV Total Mexico Index that meet sustainability criteria. This followed Improvements in our S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA) score, across all CSA dimensions: Governance & Economic, Environmental, and Social.
- Aligning our 2020 Sustainability Report to also integrate an evaluation of climate related risks in alignment with the Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD).
- Through our Green Building Certification Program, achieving FIBRA Macquarie achieved Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) certifications on six industrial properties comprising 1,655k sqft of GLA in markets covering Monterrey, Ciudad Juarez, Hermosillo and Reynosa, and in total representing approximately 5.5% of its Industrial portfolio footprint. As a result of its 2021 efforts and commitment to additional EDGE certifications, FIBRA Macquarie was one of a select number of real estate vehicles across Latin America to be recognized as an EDGE Champion.
- Recognized in May 2021 as a Green Lease Leader by the Institute for Market Transformation (IMT) and US Department of Energy's (DOE) Better Buildings Alliance, the first Mexican real estate participant in the Green Lease Leader program. Launched in 2014, Green Lease Leaders sets standards for what constitutes a green lease, while recognizing landlords and tenants who modernize their leases to spur collaborative action on energy efficiency, cost-savings, air quality, and sustainability in buildings. FIBRA Macquarie achieved Silver Recognition through following the robust Green Lease Leader criteria. To receive this recognition, FIBRA Macquarie qualified for credits in energy efficiency and sustainability best practices such as utility data tracking and sharing, cost recovery for capital improvements and sustainability training.

Environmental Responsibility

FIBRA Macquarie is committed to implementing best practices across our portfolio to achieve our sustainability goals and targets. Integral to the success of our program is our Environmental Management System (EMS) which follows a plan, do, check, act cycle aligned with the International Standards Organization (ISO) 14001 Standard. This EMS framework enables us to continually monitor our performance and identify opportunities that align with our overall sustainability strategy and goals, which include:

- Provide safe and environmentally responsible real estate for our customers

- Fully comply with applicable environmental laws and regulations throughout our portfolio
- Minimize our environmental impact by ensuring responsible use of energy and water throughout our business, measuring usage, and setting targets for reduction
- Maintain and expand our participation and certifications under green building programs such as LEED, EDGE or BOMA Best
- Assess climate related risks and opportunities throughout our organization
- Provide ESG disclosures through annual reports and corporate reporting programs

Social Responsibility

The COVID-19 pandemic continues to impact daily life for millions around the globe, with an ever-evolving host of related risks, regulations, and safety recommendations. Our existing ESG program and stakeholder engagement strategies have created a strong framework that enabled us to respond to the impacts of COVID-19 proactively and quickly. We have continually monitored this evolution and adapted our programmatic response to help ensure workplace safety of our employees and our customers in each of our buildings, and business continuity for all our stakeholders. Some of our actions include:

- Customers
  - Our property management team committed substantial resources and implemented numerous hygiene measures, as dictated by the WHO and Mexico's Health Secretary, to ensure the health and safety of our customers in both our retail and industrial assets.
- Employees
  - From the onset of the pandemic, we provided our employees with all available tools and resources to allow them to perform in a virtual setting all while ensuring their physical and mental wellbeing through continuous check-ins with our leadership team, access to professional psychologists and nutritionists, and weekly wellness webinars and newsletters through our "MPA Contigo" program.
- Communities

  Connect to the LEED development program, FIBRA Macquarie and MPA has partnered with a Mexican not-for-profit, INROADS de Mexico, to develop IMPAC(+), a talent support program that enables social mobility opportunities for emerging youth. Supporting the vulnerable population of the municipality or State where each LEED project is located, the main goal of IMPAC(+) is to provide an opportunity for career development to university level students, through:
  - Scholarships (English, MS Excel, soft skills)
  - Mentoring program, including volunteer hours by FIBRAMQ and MPA management
- Networking and collaborative events Suppliers
  - FIBRA Macquarie has implemented our its ESG principles for suppliers to help FIBRA Macquarie uphold its core values while fostering long term, transparent and collaborative relationships with suppliers.

Corporate Governance

Our governance framework is structured around a corporate culture of uncompromising ethics and integrity, proactive risk management and Manager FIBRA Committee oversight to ensure continued excellence across our organization. Our uncompromising commitment to good governance at all levels drives corporate responsibility to promote long-term interests of our shareholders. This commitment is driven by the same principles that guide FIBRA Macquarie's business: Opportunity, Accountability, and Integrity.

Some of our corporate governance highlights include:

- Creation of the FIBRA Committee, a dedicated internal committee of the Manager in charge of all matters and approvals related to the operation, management and administration of FIBRA Macquarie's, comprised by the totality of the members of the Board of Directors of the former manager, Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V..
- Expansion of our Cybersecurity Risk/Management Strategy to update systems access protocols and policies, phish threat test and training for employees, new endpoint security platform, and hardening of our IT security policies and new FW and VPN capabilities.
- Supplier Principles to help FIBRA Macquarie uphold its core values with the aim of having supplier relationships that create long term, sustainable value for our clients, shareholders, community, and suppliers.

To learn more about our ESG initiatives please visit **https://www.fibramacquarie.com/corporate-responsibility** *or download our 2020 sustainability report* **(**https://www.fibramacquarie.com/assets/fibra/docs/events-and-presentations/2021/2020-esg-report.pdf**).**

vii) Market Information

Mexican Real Estate Market Opportunity

The depth and extent of the impact of COVID-19 will have on Mexico and in other key economies remains uncertain. Despite the short-term challenges, we believe Mexico's global competitiveness, favorable demographic profile, geographic location, and robust demand for industrial, and retail real estate provides the foundation for ongoing real estate investment opportunities. Mexico's long-term competitive fundamentals in terms of skilled labor and extensive network of trade agreements remain strong in our view. The outlook for GDP growth for 2022 published on 4Q2021 by the Mexican Central Bank was adjusted downwards from 3.00% in September's 2021 survey to 2.77% in December's 2021 survey, while expectations for 2023 GDP growth were also introduced in the later with a consensus at 2.15%. Based on figures reported by INEGI (Mexico's National Institute for Statistics and Geography), the unemployment rate decreased, from 3.79% in December 2020 to 3.51% in December 2021. Inflationary pressures began to hit the Mexican economy during the second half of 2021 and the Mexican Central Bank acted in response by increasing the reference rate 5 times during 2021, from 4.25% to 5.50%. Mexico continues to benefit from a relatively young population, with 57% of the population under the age of 35 according to the latest population census performed in 2020. We maintain a cautiously optimistic long-term outlook as the country faces macroeconomic uncertainty with respect to the impact of COVID-19 on key economies and consumer markets. In addition, on the local political front, there is uncertainty regarding the legislative agenda of the current Mexican presidential administration.

Industrial

We believe that Mexico's manufacturing sector continues to be highly competitive due to relatively low costs combined with high productivity, especially compared to other large emerging economies such as China, India and Brazil.

The shift of global production from lowest labor-cost, offshore production strategies to strategies focused on geographic proximity to consumer markets (known as "nearshoring") is expected to give Mexican manufacturers a significant advantage over Asian manufacturers in respect of goods sold into the U.S. market, which we believe will continue to drive additional investment in the country. New rules under USMCA set the minimum threshold of North American-produced parts to 75% of each car's value, a 12.5% increase from former NAFTA rules. We believe that this will provide a strong incentive for the manufacturing industry to relocate production from competing countries to Mexico. We have already observed in our portfolio the renewal of long-term contracts securing activity around some of the country's main plants.

The reactivation of the automotive industry will be an important part for Mexico's recovery, which currently has more than 13 different brands of cars and trucks that together add up to 24 production plants in the country. Some of them looking to expand their facilities and expand their production line for new vehicles. Production of auto parts in Mexico peaked in 2019 at US$98 billion. COVID-related restrictions on production resulted in a 20% production decline in 2020 but in 2021 a strong recovery was observed with US$94 billion in production. The National Autopart Institute forecasts a full recovery by the end of 2022 with production reaching US$99 billion.

Finally, over the longer-term we expect increased demand for industrial space across different markets from emerging industries such as e-commerce driven logistics and distribution, electronics, and medical device manufacturing

Retail

Despite the increase in the reference rate, consumer spending remained strong, and a recovery was observed in ANTAD's sales with same store sales and total store sales increasing 13.7% and 16.0%, respectively, from December 2020 to December 2021. The retail portfolio remained resilient throughout 2021 despite starting with COVID-19 related restrictions during the first months of the year, these were eased by the second quarter when cinemas and gyms opened their doors again to the public. The fourth quarter of 2021 was the strongest in terms of foot traffic in our monitored properties, which registered the highest levels of visitors since the onset of the COVID-19 pandemic. Discounts to tenants were reduced throughout the year as retail activity increased. Despite a softening in the global brick and mortar retail environment, we believe positive economic trends in Mexico, including increased per capita income, access to credit and growing consumer spending, continue to provide a sound backdrop for the retail real estate sector. We expect the Mexican retail market to continue its progression from informal to formal retail and, beyond the COVID-19 pandemic, demand for quality retail spaces will continue growing over the longer term.

viii) Management Structure

Please refer to section "General Information - Executive Summary - Manager".

ix) Judicial, Administrative or Arbitral Proceedings

We, our investment trusts, our Manager or our Internal Property Administrator may from time to time be involved in routine litigation with respect to our portfolio arising in the ordinary course of business. As of the date of this Annual Report, none of us, our investment trusts, our properties, our Manager or our Internal Property Administrators are involved in any material legal or administrative proceedings.

x) Rights

In accordance with article 64 Bis 1 of the Mexican Securities Market Law, the CBFIs grant their holders the following rights: (a) the rights to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of our fund, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of our Trust Estate or our fund, in each case, on the terms established under our Trust Agreement. In addition, our CBFI holders are entitled to the following rights: (i) holders that individually or collectively hold 10% or more of our outstanding CBFIs will have the right to request that the Common Representative call a holders meeting, specifying the items of the agenda thereof; (ii) holders that represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs may request that a meeting be adjourned for three calendar days (without the need of a further call), in respect of the voting of any matter in respect of which they consider themselves not sufficiently informed; (iii) holders that represent, individually or collectively, 20% or more of our outstanding CBFIs, will have the right to judicially oppose resolutions adopted at a holders' meeting; (iv) holders that, individually or jointly, represent 15% or more of outstanding CBFIs may bring liability actions against our Manager for breach of its obligations provided, that such action shall expire 5 years from the date of the circumstance or act that has caused the corresponding damages; (v) CBFI holders have the right to enter into agreements with respect to the exercise of their voting rights during a holders' meeting; and (vi) holders, or a group of holders, may appoint one member of our Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold by a prior written notice to the Manager, our Trustee and the Common Representative.

xi) Distributions

In accordance with our Trust Agreement, we make Distributions to holders of our CBFIs pursuant to the Distribution Policy adopted from time to time by our Technical Committee (unless otherwise approved by our Technical Committee). Our

Distribution Policy is to distribute on an annual basis an amount determined by the Manager, not to exceed 85% of the Trust's estimated Cash Available for Distribution; provided that, in any case, (i) the annual Distribution shall be equal to at least 95% of the Trust's annual Tax Result for the immediately preceding fiscal year and (ii) the Trust shall make such Distributions as are necessary to comply with the requirements contained in Articles 187 and 188 of the Mexican Income Tax Law (Ley del Impuesto Sobre la Renta) and other applicable tax provisions. "Cash Available for Distribution" is defined as the Trust's Adjusted Funds From Operations, as disclosed in the Trust's periodic reports. The Trust intends to pay Distributions on a quarterly basis. Although we believe that this definition of cash available for Distribution is reasonable, our fund may require additional cash expenditures and we cannot assure you that this definition will accurately reflect our ability to make Distributions. As a result, actual Distributions may be significantly different from expected Distributions.

As we have done since the first quarter of 2015 and as of December 2021, we use adjusted funds from operations ("AFFO") as a basis for determining our cash available for Distribution. We derive AFFO by subtracting from funds from operations (FFO) straight line rent adjustment, normalized capital expenditures (including painting expenses), tenant improvements and leasing commissions, with a proportionate adjustment of items attributable to equity-accounted investees. Normalized capital expenditures include recurring capital expenditures required to maintain the long term value of our fund's properties and their revenue stream, and exclude capital expenditures related to expansions, developments and other one-off items. AFFO has limitations as an analytical tool, and you should not consider such measure either in isolation or as a substitute for other methods of analyzing our results as reported under IFRS or U.S. GAAP. Because not all companies use identical calculations, the presentation of AFFO may not be comparable to other similarly titled measures of other companies. We believe AFFO more closely aligns with the sustainable cash generation of our portfolio of properties over the long term.

In the first quarter of 2017, we reduced our payout ratio in favor of positioning ourselves to act on attractive value-creating building expansion opportunities. Management believes pursuing such opportunities is consistent with its view that both Mexican and sector fundamentals remain strong and, combined with FIBRAMQ's track record of deploying capital effectively, will deliver attractive unlevered NOI and AFFO yields as well as an increase in NAV per certificate.

	Ordinary Distribution Ps. /Certificate	**AFFO Payout Ratio (%)**	**Distribution Record Date**	**Distribution Payment Date**
4Q21	Ps. 0.4750	76.80%	10-Mar-22	11-Mar-22
3Q21	Ps. 0.4750	79.50%	27-Jan-22	28-Jan-22
2Q21	Ps. 0.4750	78.30%	24-Sep-21	27-Sep-21
1Q21	Ps. 0.4750	84.80%	14-Jun-21	15-Jun-21
4Q20	Ps. 0.4750	74.7%	11-Mar-21	12-Mar-21
3Q20	Ps. 0.4750	77.6%	27-Jan-21	28-Jan-21
2Q20	Ps. 0.4750	74.7%	24-Sep-20	25-Sep-20
1Q20	Ps. 0.4750	63.1%	11-Jun-20	12-Jun-20
4Q19	Ps. 0.4550	70.4%	9-Jan-20	11-Mar-20
3Q19	Ps. 0.4550	68.0%	23-Jan-20	24-Jan-20
2Q19	Ps. 0.4450	69.7%	24-Sep-19	25-Sep-19
1Q19	Ps. 0.4250	67.6%	13-Jun-19	14-Jun-19

The timing, form, frequency and amount of Distributions will be determined by our Manager in accordance with the then-applicable Distribution Policy (unless otherwise approved by our Technical Committee), based upon a variety of factors, including:

- our earnings and financial condition;
- our future prospects and our expected financial performance as well as working capital and capital expenditure needs;
- any obligations or restrictions in financing arrangements;
- legal requirements to retain our qualification as a FIBRA;
- any changes to general economic, business conditions or applicable laws and regulations; and
- other factors that our Manager may deem relevant from time to time.

Moreover, we cannot assure you that our Distribution Policy will not change in the future. Any changes in our Distribution Policy require the approval of our Technical Committee. Our ability to pay Distributions in the future will depend upon many factors, some of which are beyond our control, which could result in future Distributions differing materially from our current expectations.

In order to maintain our FIBRA status, Mexican federal income tax law requires us to distribute to our CBFI holders, on a yearly basis, an annual amount equal to at least 95% of our Tax Result. We intend that our Distribution Policy will be sufficient to ensure our compliance with this requirement under Mexican federal income tax law.

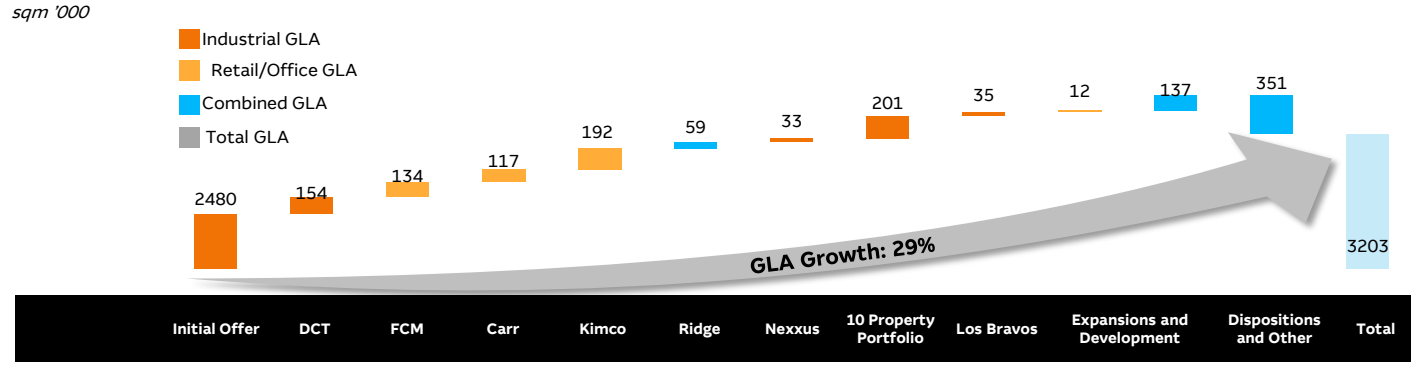
c) Trust Estate

i) Real Estate Assets

Please refer to section "General Information – Executive Summary – Our Properties".

ii) Real Estate Assets or Real Estate Development Acquisitions

We were established as an irrevocable trust under the laws of Mexico on November 14, 2012. We are a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. As of the date of this Annual Report our portfolio consists of a total of 253 industrial and retail real estate properties in Mexico. Since the creation of our Trust, we have consummated nine portfolio, asset acquisition or land transactions. As a result, we have formed a unique and important industrial portfolio in Mexico with high quality properties in strong industrial markets. We believe we also have high quality retail tenants in the MCMA, which is the largest retail market in Mexico, and in areas with high growth potential. In addition, we have expanded our retail segment with a high-growth potential portfolio and entered into joint venture agreements with Frisa, a reputable retail owner and developer. Each of these acquisition transactions is further described below.



1. Includes the 9 properties in the 50-50 joint venture with Frisa, which have in aggregate 196,492 square meters of GLA.

Our Structure

Under our Trust Agreement, our Trustee is CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple and Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero is our Common Representative. Under our Management Agreement, our Manager, Macquarie Asset Management México , S.A. de C.V., is responsible for the day-to-day management of our fund. Our Trustee generally acts on our behalf solely pursuant to the instructions of our Manager, except that certain matters require the approval or favorable recommendation, as applicable, of our Technical Committee, our Audit Committee and/or our CBFI holders. Macquarie Asset Management México , S.A. de C.V. is also our settlor. We administer our properties through internal and external property administrators, who are subject to oversight by our Manager and Technical Committee. Pursuant to our Trust Agreement, our real estate assets may be held by our fund or by our investment trusts, which are passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes.

Investment Trusts

We hold our properties indirectly through investment trusts. We are the sole beneficiary of our investment trusts, and therefore we have full ownership and control over such investment trusts, except for (i) two investment trusts, in which we own a 50% interest, and in which Frisa owns the remaining 50% interest; and (ii) a separate investment trust for the development of a industrial property in MCMA where we own an initial 50% interest which will grow to a majority interest with the development of that project. CIBanco acts as trustee under each of these investment trusts is.

Completion of our Initial Global Offering and Acquisition of our Initial Portfolio

On December 19, 2012, we acquired our initial portfolio, in a series of transactions that occurred simultaneously with our initial global offering. As part of these transactions, we acquired from affiliates of GE Capital Real Estate Mexico ("GECREM") and Corporate Properties of the Americas ("CPA") a total of 243 industrial real estate properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of GLA, for an aggregate purchase price of US$1,428.9 million (which excludes an earn-out amount payable to affiliates of GECREM), subject to purchase price adjustments and contingencies.

The purchaser price for the GECREM Portfolio was US$827 million, plus VAT on any buildings and developments located on the real properties in the GECREM Portfolio. We also paid an earn-out of US$9 million during 2014 and the first quarter of 2015. The purchase price for the CPA Portfolio was US$621.9 million, plus VAT on any buildings and developments located on the real properties in the CPA Portfolio. We also agreed to pay an affiliate of CPA approximately US$3.6 million in return for certain capital expenditures.

The funds used for the acquisition of these properties were obtained from the proceeds of our initial global offering, three secured credit facilities and one nine-month secured VAT facility. The nine-month secured VAT facility was repaid in full on February 13, 2013.

Post-IPO Acquisitions

Since our initial global offering and up to the date of this Annual Report, we have acquired a total of 50 properties.

In 2013, we completed the following acquisitions:

- **DCT Industrial Portfolio**. On October 17, 2013, we acquired 15 industrial properties from DCT Industrial, for total consideration of approximately US$82.7 million. These properties are located in 5 cities in Mexico, namely Monterrey, Guadalajara, Tijuana, San Luis Potosi and Queretaro, with approximately 153,555 square meters of GLA at the time of acquisition.
- **FCM Portfolio**. On November 4, 2013, we acquired two retail properties from FCM, for total consideration of approximately US$153.3 million. These properties are located in the Mexico City Metropolitan Area, with approximately 134,246 square meters of GLA at the time of acquisition.

- **Carr Portfolio**. On November 6, 2013, we acquired five retail properties from Carr and on March 27, 2014 we acquired one additional property following the completion of construction for total consideration of approximately US$215.2 million. On September 24, 2014, we paid Carr an earn-out of Ps. 12.01 million. Five of these properties are located in the Mexico City Metropolitan Area, with the remaining property located in Irapuato. The properties had approximately 115,606 square meters of GLA at the time of acquisition.

The payment of the purchase prices for the 2013 acquisitions included approximately US$153.5 million of cash on hand, a payment of 37.6 million CBFIs issued by us, valued at US$79.7 million at such time, approximately US$148.1 million of drawings on available capacity under two of our existing secured facilities with CRE, as well as approximately US$72.3 million of drawings under new secured facilities with Banco Nacional de México, S.A.

In 2014, we completed the following JV transaction:

- **Retail Portfolio JV.** On March 28, 2014, we acquired a 50% interest in nine shopping centers, for total consideration of US$113.2 million. The nine properties are held by two investment trusts in which we hold a 50% interest (indirectly through a wholly owned investment trust of our fund) and Frisa holds the remaining interest. These nine properties, of which, three are located in the Mexico City Metropolitan Area, two in Cancun, two in Tuxtepec, one in Guadalajara and one in Monterrey, had total GLA of 192,006 square meters at the time of acquisition. Further, as part of this acquisition, the joint venture acquired 66,676 square meters of land adjacent to a number of the nine properties, which the joint venture may in the future seek to sub-divide from the nine properties and/or develop. If the joint venture sub-divides these undeveloped adjacent land parcels from our properties, we must contribute 50% of the costs of such sub-division. See "—Joint Venture with Frisa."
- The funds we used for the acquisition of our interest in these properties were obtained from cash on hand, as well as through a US$44.4 million credit facility with CRE entered into on March 28, 2014, and a US$22.2 million credit facility with MetLife entered into on March 28, 2014, which was used to refinance and repay an existing loan on one of the properties under the acquisition. For more information on our Joint Venture Properties, see "—Joint Venture with Frisa."

In 2015, we completed the following acquisitions:

- **Ridge Property Trust II Portfolio**. On February 18, 2015, we acquired two industrial properties from Ridge Property Trust II, for total consideration of US$58.0 million. These properties are located in Monterrey, Mexico. The properties consist of 59,179 square meters of GLA as of the date of the acquisition.
- **Nexxus Portfolio.** On July 23, 2015, we acquired four industrial properties, two build-to-suit projects and two plots of land from affiliates of Nexxus, for total consideration of approximately US$29.9 million (including the US$5.6 million purchase price for the build-to-suit projects, which will be paid to the seller upon completion of construction and expiration of the tenants' rent-free period). One of the build-to-suit projects was delivered in November 2015. These properties are located in Monterrey, Mexico. The four stabilized properties consist of 29,934 square meters of GLA as of the date of acquisition. The two parcels of land consist of 25,126 square meters and the two build-to-suit projects are expected to consist of 10,807 square meters of GLA once construction is completed.
- **Ten Property Portfolio.** On August 19, 2015, we acquired ten industrial properties from an experienced institutional investor, for total consideration of approximately US$105.0 million. These properties are located in five cities in northern Mexico, namely Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juarez and Saltillo. The properties consist of 201,060 square meters of GLA as of the date of acquisition.

In 2016, we acquired two industrial properties and adjacent land for total consideration of approximately US$21.7 million. The two properties consist of 35,300 square meters of GLA as of the date of acquisition. On August 18, 2016, we acquired 77,400 square meters of land from an experienced institutional investor, for total consideration of approximately US$2.9 million. These properties are in Ciudad Juarez and Reynosa in northern Mexico, respectively.

In 2018, we acquired 91,900 square meters of land from an experienced institutional investor in Ciudad Juarez, for total consideration of US$3.2 million.

In 2019, we began and completed the construction of a 201,000 square foot building in Ciudad Juarez, for a total consideration of US$9.0 million.

In 2020, we completed construction on a 217,000 square foot industrial building in Ciudad Juárez for a total consideration of US$10.7 million. On September 14, FIBRAMQ acquired a 50.0% interest in a premium land parcel in the Mexico City Metropolitan Area where we commenced development of more than 700,000 sqft of industrial logistics GLA. On December 18, we acquired a 20.6-hectare land parcel located in Apodaca, Nuevo Leon. The project can accommodate more than 900,000 square feet of industrial GLA on the site.

In 2021, we continued the construction of two buildings in the Mexico City Metropolitan Area for a total GLA of 730,000 square feet for a total consideration of US$56.0 million. Additionally, we began construction of the first building in our Apodaca, Nuevo Leon site, a 180,000 square foot building with a total consideration of US$12.0 million.

Dispositions

Since our initial global offering and up to the date of this Annual Report, we have disposed of or agreed to sell 44 properties located in Ascension, Durango, La Paz, Matamoros, Tijuana and Villahermosa with the aggregate sale price of these properties is US$117.5 million.

Joint Ventures with Frisa

On March 24, 2014, through MMREIT Retail Trust III, we entered into two joint venture trust agreements with Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., a Frisa affiliate, and other Frisa affiliates, as co-settlors and beneficiaries and CIBanco, S.A., Institución de Banca Multiple, as trustee.

Trust agreement number CIB/589 (the "Arboledas JV Trust Agreement") governs the terms of our relationship with Frisa with respect to our 50% interest in the Arboledas retail property (the "Arboledas Property") within the Frisa JV Properties (the "Arboledas JV Trust") and trust agreement number CIB/586 (together with the "Arboledas JV Trust Agreement", the "JV Trust Agreements") governs the terms of our relationship with Frisa, with respect to our 50% interest in eight of the Frisa JV Properties (the "Frisa 8 JV Trust", and together with the Arboledas JV Trust, the "JV Trusts").

The net proceeds of the operation of the JV Trusts (after payment of trust expenses and debt service) are to be distributed pari passu to the beneficiaries of the JV Trusts pro rata to their interests. However, no Distribution can be paid if it would be contrary to law or if, following the Distribution, the relevant JV Trust's liabilities would exceed the market value of its assets.

The management of the JV Trusts is delegated to a technical committee comprised of four members, two appointed by MMREIT Retail Trust III and the other two by Frisa. Each member has the right to cast one vote in all meetings. Except for certain reserved matters that require approval of at least 75% of the committee members, all resolutions of the technical committee are adopted by approval of a majority of the committee members present and entitled to vote in the relevant committee meeting (or by written resolution with the approval of all of the committee members entitled to vote on such resolutions). Such reserved matters include: (i) approval, changes and any 5% deviation of the JV Trusts' annual budget over Ps.10,000, (ii) any purchase or sale of properties, as well as their reversion in favor of the beneficiaries of the JV Trusts, (iii) any purchase or sale of fixed assets or major investments not established in the approved business plan, (iv) any capital or other contribution to the estate of the JV Trusts, subject to limited exceptions, (v) any contracting of indebtedness or other liability not previously established in the approved business plan, (vi) creation of liens over the properties held by the JV Trusts, (vii) any change to the regulatory, tax, accounting and distribution policies, (viii) the amendment or termination of any of the property administration agreements entered into by the JV Trusts or the JV Trust Agreements, and (ix) the appointment and removal of the trustee.

The JV Trust Agreements establish a dispute resolution process in case we and Frisa are not able to reach an agreement on any of the reserved matters, as well as a forced sale mechanism in case the dispute resolution process is unsuccessful.

In addition, we have mutually agreed with Frisa that any transfer of interests in the JV Trusts other than transfers to affiliates is subject to a right of first refusal in favor of the non-transferring party. Furthermore, where such transfers reach certain thresholds, we and Frisa are entitled to drag-along and tag-along rights with respect to the JV Trust Agreements, subject to certain conditions.

iii) Evolution of the property, rights or securities transferred to the Trust

Please refer to section "General Information – Executive Summary – Overview".

iv) Performance of the Trust assets

The following tables present NOI, Adjusted EBITDA, FFO and AFFO. NOI, Adjusted EBITDA, FFO and AFFO are not measurements defined under IFRS. A non-IFRS financial measure is generally defined as one that purports to measure historical or future financial performance, financial position or cash flows but excludes or includes amounts that would not be adjusted in the most comparable IFRS measure.

We calculate NOI by adding to Net Property Income the following items: (i) tenant improvements amortization; (ii) leasing commissions' amortization; (iii) painting expense; and (iv) share of property income and expenses of equity-accounted investees. From 1Q20, the revised AFFO methodology includes Transaction Related Expenses in FFO, to improve reporting transparency & align reporting metrics to international industry best practices. Therefore, we calculate Adjusted EBITDA by subtracting from NOI the following items: (i) management fees; (ii) professional and legal expenses; and (iii) transaction related expenses. Starting in 2019, a new FFO and AFFO calculation methodology was introduced to improve reporting transparency and ensure appropriate investment to maintain property values and revenue generation capability. We calculate FFO by adding to and subtracting from Adjusted EBITDA, respectively, the following items: (i) interest income; (ii) interest expense (including interest income and interest payable by equity-accounted investees and excluding amortization of upfront borrowing costs); (iii) income tax; and (iv) normalized debt costs (new item). The AFFO is calculated by subtracting from FFO the following items: (i) normalized capital expenditure (including painting expense); (ii) extraordinary maintenance capital expenditures (net of insurance proceeds); (iii) tenant improvements; (iv) above-standard tenant improvements; (v) leasing commissions; (vi) internal platform leasing costs; (vii) internal platform engineering costs; and (viii) straight line rental adjustments. We calculate NOI margin, Adjusted EBITDA margin, FFO margin and AFFO margin by dividing NOI, Adjusted EBITDA, FFO and AFFO, respectively, by the sum of property related income and revenues attributable to equity-accounted investees. NOI, Adjusted EBITDA, FFO and AFFO are not recognized measures of financial performance under IFRS and do not purport to be and should not be considered as an alternative to operating income as an indicator of our operating performance or as an alternative to net resources generated by operating activities as a measure of our liquidity. NOI, Adjusted EBITDA, FFO and AFFO have limitations as analytical tools, and you should not consider such measures either in isolation or as a substitute for other methods of analyzing our results as reported under IFRS. Because not all companies use identical calculations, the presentation of NOI, Adjusted EBITDA, Consolidated Income Available for Debt Service, FFO and AFFO may not be comparable to other similarly titled measures of other companies.

	2021		2020[2]		2019[1]	
	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.
NOI	183,915	3,542,495	191,714	3,692,717	176,697	3,403,460
NOI margin	87.7%	87.7%	87.4%	87.4%	87.8%	87.8%
Adjusted EBITDA	170,428	3,282,711	178,151	3,431,471	165,365	3,185,189
Adjusted EBITDA margin	81.3%	81.3%	81.2%	81.2%	82.2%	82.2%
FFO	120,705	2,324,974	124,306	2,394,321	119,597	2,303,630
FFO margin	57.6%	57.6%	56.7%	56.7%	59.4%	59.4%
AFFO	94,190	1,814,243	102,567	1,975,608	102,779	1,979,687
AFFO margin	44.9%	44.9%	46.8%	46.8%	51.1%	51.1%

	2021		2020[2]		2019[1]	
	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.
Net Property Income	159,731	3,239,567	158,604	3,408,186	162,267	3,125,522
Net Property Income-joint venture	5,521	111,982	5,435	116,793	7,140	137,519
Tenant improvement amortization	3,759	76,234	2,688	57,762	2,275	43,827
Leasing commissions amortization and internal costs	4,588	93,059	3,911	84,038	3,746	72,145
Painting expense	1,068	21,654	1,207	25,938	1,269	24,447
NOI	174,668	3,542,495	171,845	3,692,717	176,697	3,403,460
Management fees	(9,654)	(195,806)	(8,695)	(186,839)	(8,562)	(164,908)
Professional and legal expenses	(3,481)	(70,603)	(3,142)	(67,517)	(2,770)	(53,363)
Transaction related expenses	(247)	(5,019)	(321)	(6,890)	NA	NA
Other income	574	11,643	-	-	-	-
Adjusted EBITDA	161,859	3,282,711	159,688	3,431,471	165,365	3,185,189
Income tax expense	(236)	(4,782)	29	633	(290)	(5,582)
Financial income	647	13,130	1,039	22,323	1,576	30,348
Interest expense[4]	(43,992)	(892,222)	(45,866)	(985,595)	(43,748)	(842,653)
Interest expense-joint venture[5]	(2,422)	(49,119)	(2,313)	(49,708)	(2,677)	(51,572)
Normalized debt costs	(1,220)	(24,744)	(1,154)	(24,803)	(628)	(12,100)
FFO	114,636	2,324,974	111,423	2,394,321	119,597	2,303,630
Normalized capital expenditure[6]	(11,522)	(233,678)	(8,690)	(186,745)	(7,772)	(149,703)
Tenant improvements	(4,240)	(85,986)	(2,945)	(63,293)	(3,483)	(67,089)
Above-standard tenant improvements	(1,175)	(23,837)	(710)	(15,262)	(643)	(12,382)
Extraordinary maintenance capital expenditures	(786)	(15,932)	(623)	(13,381)	(509)	(9,812)
Leasing commissions	(3,556)	(72,124)	(2,519)	(54,127)	(3,157)	(60,806)

		2021		2020[2]		2019[1]
Internal platform leasing costs	(1,380)	(27,991)	(1,528)	(32,830)	(1,371)	(26,401)
Internal platform engineering costs	(780)	(15,827)	(709)	(15,227)	(573)	(11,038)
Straight lining of rents	(1,743)	(35,356)	(1,761)	(37,848)	690	13,288
AFFO	89,454	1,814,243	91,937	1,975,608	102,779	1,979,687

1. Starting in 2019, a new FFO and AFFO calculation methodology was introduced to improve reporting transparency and ensure appropriate investment to maintain property values and revenue generation capability.
2. From 1Q20, the revised AFFO methodology includes transaction related expenses in FFO, to improve reporting transparency & align reporting metrics to international industry best practices.
3. The average exchange rate used for the year ended December 31, 2021, 2020 and 2019 was Ps. 20.2813, Ps. 21.4886 and Ps.19.2616, respectively, per US Dollar. The average exchange rate corresponds to the average of the average monthly exchange rates published by the Mexican Central Bank in the Mexican Official Gazette for the year ended December 31, 2021, 2020 and 2019, respectively. These translations should not be construed as representations that the Peso amounts actually represent the US Dollar amounts presented or could be converted into such US Dollar amounts.
4. Excludes the amortization of upfront borrowing costs equal to Ps. 17.4 million for the year ended December 31, 2021, Ps. 16.6 million for the year ended December 31, 2020, and Ps. 78.4 million for the year ended December 31, 2019.
5. Excludes the amortization of upfront borrowing costs equal to Ps. 1.0 million for the year ended December 31, 2021, Ps. 1.0 million for the year ended December 31, 2020, and Ps. 1.6 million for the year ended December 31, 2019.
6. Excludes expansions.

v) Compliance with the Business Plan and Calendar of Investments and Divestments

Summary of 2021

In the full year of operations ended December 31, 2021, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- AFFO per certificate down 8.0% YoY and NOI down 4.1% YoY, mainly driven by Peso appreciation negatively impacting property rental income, partially offset by higher industrial USD revenues (driven by increased occupancy and rental rates), lower interest expense, declining Retail rent discounts and meaningful decrease in provision for doubtful debt expense.
- Paid Distributions of Ps.1.90 per certificate in 2021, flat YoY
- NOI margin of 87.7%, up 28bps YoY
- AFFO margin of 44.9%, down 186bps YoY
- Development program execution with three buildings under construction and a robust pipeline of land opportunities. Continued the construction of two buildings in the Mexico City Metropolitan Area for a total GLA of 730,000 square feet for a total consideration of US$56.0 million and the construction of the first building in our Apodaca, Nuevo Leon site, a 180,000 square foot building with a total consideration of US$12.0 million.
- Continued ESG-focus:
  - First time inclusion in S&P/BMV Total Mexico ESG Index
  - First time recognition as Green Lease Leader
  - Certified six industrial properties with EDGE and received an EDGE Champion award from the IFC
  - Improved scores in ESG benchmarking (GRESB and CSA) and Kingsley industrial customer satisfaction.

Summary of 2020

In the full year of operations ended December 31, 2020, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- AFFO per certificate up 0.6% YoY and NOI up 8.5% YoY, mainly driven by Peso depreciation positively impacting property rental income, partially offset by lower average occupancy, discounts granted as part of the COVID-19 relief program and higher provision for bad debt expense
- Paid Distributions of Ps1.90 per certificate in 2020, an increase of 6.7% from the prior year
- NOI margin of 87.4%, down 37bps YoY
- AFFO margin of 46.8%, down 430bps YoY
- Industrial Development:
  - Completion and 100% lease up of Ciudad Juárez two property development projects (LEED Certified & LEED Gold)
  - Acquisition of strategic land parcels in MCMA and Monterrey, with planning and permitting currently underway.
- Full repayment of revolving credit facility with ~US$240m available, following precautionary US$180.0 million drawdown in March 2020
- Enhancements to sustainability with:
  - Three GRESB Green Star rating, an increase from GRESB Two Green Star rating in FY19
  - Increased green building certifications with two industrial buildings receiving LEED certifications and six wholly owned retail properties receiving BOMA Best Bronze certifications
- Retail remodeling: Completion of Coacalco Power Center (MCMA) remodeling project; remodeling of City Shops Valle Dorado (MCMA) in progress

This Annual Report includes financial statements that have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS). These financial statements are presented in Mexican Pesos by applying the accounting policies set forth in section 3 of the Fund's audited financial statements, which accounting policies are in accordance with IFRS as issued by the IASB. This Annual Report includes comparative historical financial information for our Fund in respect of the year ended December 31, 2021.

Summary of 2019

In the full year of operations ended December 31, 2019, the following activities were achieved and completed in support of our strategic focus:

- Increased AFFO per certificate by 5.9% YoY to Ps 2.5758
- Paid Distributions of Ps1.78 per certificate in 2019, an increase of 11.3% from the prior year
- Record NOI margin of 87.8%, up 25bps YoY
- Record AFFO margin of 51.1%, up 58bps YoY
- Increase in same store net operating income of 5.1%
- Deployed US$45.2 million of capital, comprised of US$22.0 million allocated to property development, expansions and remodeling; US$18.0 million of debt repayment; and US$5.2 million of certificates repurchased for cancellation, with a cumulative repurchase of 5.63% of certificates outstanding
- Strengthened balance sheet with gradual lowering of Real Estate Net LTV to 36.4% (148bps YoY reduction) and Net Debt/EBITDA multiple of 4.6

vi) Relevant Debtors

There are no real estate assets with delay or breach in its obligations that are under a judicial, administrative or arbitral proceeding and that represent 3% or more of the quarterly income of our Trust.

d) Contracts and Agreements

i) Summary of our Trust Agreement

Our Trust Agreement provides that our general business purposes is the acquisition or construction of real estate properties in Mexico destined for lease, or the acquisition of the right to obtain income from the lease of such real estate properties, as well as to grant financing for such purposes secured by the respective leased real estate properties, in each case directly or indirectly through our investment trusts.

On October 31, 2017, Deutsche Bank, in its capacity as substituted trustee of the Trust Agreement and CIBanco, in its capacity as substitute trustee of our Trust Agreement, with the acknowledgement and consent of MAM Mexico, as settlor, manager and second place beneficiary of our Trust Agreement, entered into the Trustee Substitution Agreement, by means of which the parties to the Trustee Substitution Agreement agreed, among others, to substitute, as of such date, Deutsche Bank with CIBanco, as Trustee of our Trust Agreement for all legal purposes.

Pursuant to the Trustee Substitution Agreement and our Trust Agreement, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple is appointed as our Trustee and Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero is appointed as the Common Representative of the CBFI holders. As Trustee, CIBanco performs certain actions on our behalf pursuant to the instruction of our Manager in accordance with our Management Agreement. Our Common Representative acts as representative of our CBFI holders, supervising our Trustee's compliance with its obligations under our Trust Agreement and our CBFIs, and taking certain actions on behalf of our CBFI holders in accordance with our Trust Agreement and Mexican law. Our settlor is the same entity that acts as our Manager, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

In accordance with article 63 of the Mexican Securities Market Law, the CBFIs grant their holders the following rights: (a) the rights to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of our fund, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of our Trust Estate or our fund, in each case, on the terms established under our Trust Agreement. In addition, our CBFI holders are entitled to the following rights: (i) holders that individually or collectively hold 10% or more of our outstanding CBFIs will have the right to request that the Common Representative call a holders meeting, specifying the items of the agenda thereof; (ii) holders that represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs may request that a meeting be adjourned for three calendar days (without the need of a further call), in respect of the voting of any matter in respect of which they consider themselves not sufficiently informed; (iii) holders that represent, individually or collectively, 20% or more of our outstanding CBFIs, will have the right to judicially oppose resolutions adopted at a holders' meeting; (iv) holders that, individually or jointly, represent 15% or more of outstanding CBFIs may bring liability actions against our Manager for breach of its obligations provided, that such action shall expire 5 years from the date of the circumstance or act that has caused the corresponding damages; (v) CBFI holders have the right to enter into agreements with respect to the exercise of their voting rights during a holders' meeting; and (vi) holders, or a group of holders, may appoint one member of our Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold by a prior written notice to the Manager, our Trustee and the Common Representative.

The appointment of the members of our Technical Committee (and their respective alternates) is subject to the following: (1) the members of our Technical Committee (and their respective alternates) appointed by the holders that qualify as an independent persons will be designated as independent members at the date of their appointment; (2) the appointment of members of our Technical Committee (and their respective alternates) by the holders may only be revoked by the holders meeting when all of the members of our Technical Committee are to be removed; in the understanding that the members of our Technical Committee whose appointment has been so revoked will not be appointed to our Technical Committee within the twelve months following their removal; and (3) if at any time holders that have appointed a member of the Technical Committee cease to represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs, and such Holder or Holders shall, immediately following Holders Meeting, revoke the relevant appointment of such member of the Technical Committee (and their alternate)."

Our Trustee may issue CBFIs from time to time pursuant to the instruction of our Manager and in accordance with applicable Mexican legal requirements. Our CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange under the symbol "FIBRAMQ". Our CBFIs are issued without par value and may be held by either Mexican or non-Mexican investors, as permitted by their respective investment regime. Our CBFIs do not grant holders the right to use or dispose of the real estate properties that form part of our investments. Under Mexican law, holders of our CBFIs are not generally liable for our debts or obligations.

All Holders Meetings are held at the domicile that the applicable call indicates. The calls for Holders Meetings must be published at least once in a newspaper of major Distribution in Mexico and via Emisnet, and delivered to our Trustee or the Common Representative, as applicable, and our Manager at least 15 calendar days before the date of the meeting, setting forth the items to be discussed at the meeting. In addition, all information and documents related to a Holders Meeting shall be made available for review by the Holders, free of charge, at the address indicated in the call at least 10 calendar days in advance. Our Manager, our Trustee and the Common Representative will at all times have the right to attend Holders Meeting and to speak therein but are not entitled to vote in such capacities.

Ordinary Holders Meeting. An ordinary holders meeting may be called at any time to resolve any matters concerning us that require CBFI holders' approval that are not specifically reserved for an extraordinary holders meeting, as described below. An annual ordinary holders meeting will be required to be held within the four months following the end of each fiscal year to (i) approve our annual audited financial statements, and (ii) approve our Annual Report.

In addition to the annual meeting, the ordinary holders meeting has the following duties and responsibilities:

a) Approval of Transactions. Approve any transaction that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 20% or more of the value of our Trust Estate as of the end of the immediately preceding quarter (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period).

b) Removal and Substitution of the Trustee. Remove our Trustee and appoint another Mexican banking institution to act as Trustee under our Trust Agreement.

c) Additional Issuance of CBFIs. Approve additional issuances of CBFIs.

d) Liens. Approve the creation of any liens over the assets, property or rights of our Trust Estate or the estate of our investment trusts that represent 20% or more of the value of our Trust Estate as of the end of the immediately preceding quarter (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period);

e) Related Party Investments. Approve acquisitions or investments that are Related Party Transactions and represent 10% or more of the value of our Trust Estate (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period), provided that any of our CBFI holders that are considered related parties in such Related Party Transactions shall refrain from voting on the corresponding resolutions;

f) Borrowing Policy. Approve the Borrowing Policy proposed by our Manager and any amendments thereto, as well as any contracting or assumption of indebtedness that is not consistent with the Borrowing Policy;

g) Repurchase Program. Approve the duration and amount of funds that may be allocated during the term of any Repurchase Program.

h) Amendments to Compensation Schemes and Fees of Technical Committee. Approve any amendment to compensation schemes or fees or any other concept in favor of the members of the Technical Committee or equivalent body.

i) Indebtedness. Approve any indebtedness that represents 20% or more of the value of our Trust Estate as of the end of the immediately preceding quarter (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period);

j) Hedging Transactions. Approve any hedge transaction under which our payment obligations represent, either individually or together with a series of related transactions during a twelve-month period, 20% or more of the value of our Trust Estate;

k) Other Actions. CBFI holders at ordinary holders meeting may take any other action in accordance with our Trust Agreement and applicable law that is not otherwise expressly reserved for the extraordinary holders meeting;

In order for an ordinary holders meeting to be duly convened on first call, the holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs must be present, provided that if this quorum is not met and the meeting reconvenes by virtue of a second call, the meeting will be duly convened with any such holders that are present, and all resolutions of a duly convened ordinary holders meeting will require the approval of the holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs present in such meeting who are entitled to vote with respect to the proposed resolutions. Holders may be represented at the meeting by an attorney in fact, authorized by a proxy letter;

Extraordinary Holders Meeting. An extraordinary holders meeting may be called at any time to discuss and resolve any of the matters described below.

a) **Removal and Substitution of Common Representative** Approve the removal of the Common Representative and appointment of another Mexican banking institution or brokerage house to act as Common Representative of our CBFI holders;

b) **Amendments.** Approve any amendment to (i) our Trust Agreement or our CBFIs, but only to the extent required pursuant to our Trust Agreement, or (ii) the Management Agreement, but only to the extent such amendment affects our rights thereunder and excluding, in any case, amendments to our Trust Agreement with the purpose of qualifying us as a passive income investment trust and not as a FIBRA;

c) **Removal and/or Substitution of the Manager.** Approve the removal of our Manager and/or the appointment of another person to act as our manager, in accordance with the terms set forth in the Management Agreement; except that the prior approval of the extraordinary holders meeting will not be required in the event our Manager assigns its rights and obligations under the Management Agreement to one of its affiliates;

d) **Delisting and Deregistration.** Approve the delisting of our CBFIs from the Mexican Stock Exchange and the deregistration thereof from the Mexican National Securities Registry;

e) **Dissolution of the Trust.** Approve the dissolution of our fund, as more specifically described below;

f) **Removal of all Members of the Technical Committee.** Approve the removal of all of the members of the Technical Committee;

g) **Change in tax status.** Approving any change to our tax status, including, without limitation, qualifying us as a passive income trust, instead of a FIBRA, and qualifying our investment trusts as FIBRAs, instead of passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes (in which case, our real estate assets would be required to be held exclusively by our investment trusts); provided that, in such case, our CBFI holders must approve the exchange of the CBFIs held by them for certificados bursátiles fiduciarios issued by us, as a result of an exchange offer, as well as the cancellation of our CBFIs and the registration of the new certificados bursátiles fiduciarios with the Mexican National Securities Registry;

h) **Amendments to Compensation Schemes and Management Fees.** Approve any amendment to our management fees or other management compensation schemes or fees or any other concept in favor of the Manager or any third party, provided that any of our CBFI holders that are considered related parties with respect to such amendments shall refrain from voting on the corresponding resolutions;

i) **Amendments to the Investment Restrictions.** Approve any amendment to our investment restrictions and any investment that does not comply with such investment restrictions.

In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraphs (a), (b), (h) and (i) above to be duly convened on first call, holders of at least 75% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs present in such meeting who are entitled to vote with respect to the proposed resolutions, in the understanding that if such meeting meets under a second call, its decisions will be valid if adopted by majority vote regardless of the number of CBFIs present in such meeting. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (c) above to be duly convened, holders of more than 50% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the majority of the holders represented in such meeting that carry a right to vote on such resolution, in each case excluding CBFIs held by our Manager or any of its affiliates. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (d) above to be duly convened, holders of at least 95% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing at least 95% of our outstanding CBFIs. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (e) above to be duly convened, holders of at least 95% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing at least 95% of our outstanding CBFIs, unless such resolution has been proposed by the Manager, in which case in order for such extraordinary holders meeting to be duly convened, holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (f) above to be duly convened, holders of at least 75% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of our CBFI holders representing at least 75% of our outstanding CBFIs. In order for an

extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (g) above to be duly convened, holders of at least 95% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of our CBFI holders representing at least 95% of our outstanding CBFIs.

Holders may be represented at the meeting by a representative authorized by a proxy letter.

Holder Minority Rights.

Holders of our CBFIs will have the following minority rights:

- holders that individually or collectively hold 10% or more of our outstanding CBFIs will have the right to request that the Common Representative call a holders meeting, specifying the items of the agenda thereof;
- holders that represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs may request that a meeting be adjourned for three calendar days (without the need of a further call), in respect of the voting of any matter in respect of which they consider themselves not sufficiently informed;
- holders that represent, individually or collectively, 20% or more of our outstanding CBFIs, will have the right to judicially oppose resolutions adopted at a holders' meeting, but only to the extent such holders do not attend the relevant holders' meeting, or, having attended it, vote against the challenged resolutions;
- any holder, or group of CBFI holders, representing in the aggregate 15% of our outstanding CBFIs may bring a liability action against our Manager for breach of its obligations, provided that such action shall expire five years from the date of the circumstance or act that has caused the corresponding damages; and
- holders, or a group of holders, may appoint one member of the Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold.

Unanimous Resolutions.

Notwithstanding the above provisions, resolutions of our CBFI holders taken in lieu of a meeting by the unanimous vote of the holders representing all of our outstanding CBFIs, will have the same validity as if such resolutions were taken in a meeting, so long as the resolutions taken in lieu of a meeting are confirmed in writing.

Authority, Meetings of the Technical Committee

Each member of the Technical Committee is entitled to one vote unless it is required to abstain from voting due to a conflict of interest or as otherwise required under our Trust Agreement, as set forth below. In order for the meetings of the Technical Committee to be deemed validly convened, a majority of its members or their respective alternates must be present. Resolutions of the Technical Committee are adopted by a majority vote of the members present and entitled to vote. Our Technical Committee may also adopt unanimous resolutions outside of a meeting. The independent members of our Technical Committee receive (i) a fixed yearly compensation of Ps. 490,000 covering a total of four ordinary and two extraordinary meetings; and (ii) a fixed compensation of PS. 24,500 per additional meetings.

The duties and responsibilities of the Technical Committee include, without limitation:

- approving any acquisition or disposition or sale of assets, properties or rights by us that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 5% or more (but less than 20%) of the value of our Trust Estate, based on the value of the Trust Estate at the end of the immediately preceding quarter, in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period;
- with the prior written approval of our Audit Committee, approving our policies on Related Party Transactions, in each case, with respect to our investment trusts, the settlor or the Manager, and discussing and, if applicable, approving any related party; provided that (i) the favorable vote of the majority of the independent members of the Technical Committee will be required to approve such matter, and (ii) in the understanding that the members of the Technical Committee

designated by the settlor and/or the Manager, and/or that have a conflict of interest will be required to abstain from voting, without the latter affecting the required installation quorum of such Technical Committee meeting, and any Related Party Transaction must be entered into on market terms;

- approving the appointment, removal and replacement of our independent appraisers who will carry out the valuation of our assets (unless those appraisers are pre-approved under our Trust Agreement), provided that only those members of the Technical Committee that are independent members will be entitled to vote on such matter;
- approving the appointment of the members of our Audit Committee, the Indebtedness Committee and the Ethics and Corporate Governance Committee;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit Committee, approving our applicable accounting policies and any changes thereto;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit Committee, approving the presentation of our financial statements to our CBFI holders for approval;
- approving any changes to our Distribution Policy proposed by our Manager, and any Distributions to our CBFI holders proposed by our Manager that do not comply with our Distribution Policy, so long as any such changes are in compliance with Article 187 under the LISR and, if not in compliance with such article, pursuant to the prior approval of our CBFI holders;
- approving the appointment or removal of any property administrator of some or all of our real estate assets, the commencement of any claims against any property administrator, and any material amendments to any property administration agreement; reviewing (at least quarterly) information and reports regarding the performance of each property administrator under its respective property administration agreement; and requesting any other information and reports that it determines necessary, in its discretion, to facilitate its oversight of the property administrators;
- approving any other matters brought before it by our Manager;
- approving the creation of any liens over the assets, property or rights of our Trust Estate or the estate of our investment trusts that, either individually or together with a series of related transactions during a twelve-month period, represent 5% or greater (but less than 20%) of the value of our Trust Estate;
- confirming the independence of the independent advisors that the Technical Committee may engage from time to time in order to perform its functions; and
- in the event we fail to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs, approve the report that will have to be delivered to the CBFI holders meeting informing them of such situation, and approving a corrective plan within the 20 business days following the date such failure is made public, in the understanding that such corrective plan requires the prior approval of the majority of the independent members of the Technical Committee.

Audit Committee

Our Audit Committee consists of three members, who are appointed by our Technical Committee, and who are required to be independent members. The members of our Audit Committee currently receive compensation of Ps. 24,500 per meeting.

The duties and responsibilities of the Audit Committee include, without limitation:

- evaluating our external auditor's performance, analyzing the opinions, reports and documents prepared by our external auditor, holding at least one meeting per fiscal year with our external auditor;
- approving the appointment, removal and/or substitution of our external auditor; provided, that our current external auditor is KPMG Cárdenas Dosal, S.C., and provided, further, that any substitute external auditor will be an accounting firm with international standing independent from the Manager and our Trustee;
- reviewing our draft financial statements and recommending that our Technical Committee approve our financial statements for submission for the approval of our CBFI holders;

- receiving comments or complaints by the CBFI holders, creditors, members of our Technical Committee and other interested third parties in connection with our approved guidelines, policies, internal controls and audit practices, and investigating possible violations to these guidelines and policies, internal controls and practices;
- meeting as appropriate with the relevant officers of our Manager, the Common Representative of the CBFI holders and Trustee;
- discussing and, if applicable, recommending to the Technical Committee the approval of our accounting policies and any changes thereto;
- investigating any possible breaches of the operations, policies, guidelines or internal auditing procedures and accounting registry;
- expressing an opinion on Related Party Transactions, including transactions with our Manager or its related parties;
- performing its duties pursuant to the CUAE; and
- recommending that our Technical Committee request from our Manager and our Trustee any information that may be necessary or convenient so that our Technical Committee may comply with its duties.

Indebtedness Committee

Our Indebtedness Committee consists of four members who are appointed by our Technical Committee and who are required to be majority independent members. The independent members of our Indebtedness Committee currently receive compensation of Ps. 12,250 per meeting.

Our Indebtedness Committee has the following responsibilities:

- to monitor the establishment of internal controls and mechanisms in order to verify that each incurrence of indebtedness by our Trust is compliant with the applicable rules and regulations of the CNBV; and
- to provide the Technical Committee with timely information about our financing activities and any failure to comply with the applicable rules and regulations of the CNBV.

Ethics and Corporate Governance Committee

Our Ethics and Corporate Governance Committee consists of three members who are appointed by our Technical Committee and who are required to be independent members. The independent members of our Ethics and Corporate Governance Committee currently receive compensation of Ps. 12,250 per meeting.

The responsibilities of the Ethics and Corporate Governance Committee include:

- To regularly review the Corporate Governance Statement, Code of Conduct and other corporate governance documents and policies and recommend to the Manager such revisions as it deems appropriate or necessary to ensure that they remain consistent with the objectives of FIBRA Macquarie;
- To review the minimum ownership guidelines and recommend to the Manager and the Technical Committee such revisions as it deems appropriate and necessary;
- To recommend to the Technical Committee, in conjunction with the Manager, the appointment of Members to the Audit Committee, Indebtedness Committee, and Ethics and Corporate Governance Committee;
- To periodically report to the Technical Committee on any significant developments in the law and practice of corporate governance and other matters relating to the duties and responsibilities of Members in general; and
- To lead the annual performance self-evaluation of the Technical Committee.

Changes in CBFIs, Additional Issuances, Preemptive Rights and Redemption

We may carry out additional issuances of CBFIs, public or private, inside or outside Mexico, pursuant to and in accordance with the prior written instructions of our Manager, with the prior approval of our CBFI holders.

Registration and Transfer

Our CBFIs are issued in the form of a Global Certificate deposited at Indeval, are registered with the Mexican National Securities Registry and are listed on the Mexican Stock Exchange. Our CBFIs are held in book-entry form by Indeval. Indeval issues deposit certificates (constancias de depósito) to holders of our CBFIs. Any transfer of our CBFIs is required to be cleared through Indeval. Transfers of CBFIs deposited with Indeval will be registered in book-entry form pursuant to the Mexican Securities Market Law.

Distributions

Under our Trust Agreement, we will make Distributions to holders of our CBFIs in accordance with the Distributions Policy approved by our Technical Committee from time to time. The Manager may, at its discretion, make Distributions within the scope of the then-current Distribution Policy, and any Distributions outside the scope thereof must be approved by our Technical Committee. Our Distribution Policy provides for periodic Distributions to our CBFI holders of 100% of the estimated cash available for Distribution. The payment of Distributions will be made to our CBFI holders on a pro rata basis in accordance with our CBFI holders' ownership percentage in our CBFIs. For more information, see Section 1(b)(ix) above.

Amendments to Our Trust Agreement

Our Trust Agreement may be amended by a written agreement entered into by and among our Manager, our Trustee and the Common Representative of our CBFI holders, in the understanding, our CBFIs holders must approve any amendment to the Trust Agreement and the other issuance documents that materially affects the rights of our CBFI holders.

Term and Termination of Our Trust Agreement

Our Trust Agreement will remain in full force and effect until the Purposes of the Trust have been fully satisfied and complied with, provided that our Trust Agreement will terminate (a) when all of the real estate assets that comprise our Trust Estate have been disposed of in accordance with our Trust Agreement and all of the amounts deposited in any of our accounts have been distributed to the holders of our CBFIs pursuant to our Trust Agreement; or (b) upon request by the settlor in the event our Trustee does not carry out the initial issuance of our CBFIs; or (c) in the event our CBFI holders approve the dissolution of our Trust. Notwithstanding the foregoing, our Trust Agreement will only terminate when all of the obligations payable directly by us have been paid in full. In any event, the term of our Trust Agreement may not exceed the statutory term set forth in article 394 of the General Law on Negotiable Instruments and Credit Transactions (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), which is 50 years. Upon termination of our fund, our Manager will instruct our Trustee, with prior approval of our CBFI holders, to either (a) create a new trust to which our assets will be transferred or carry out the dissolution and liquidation of our fund in accordance with the procedures described below; (b) distribute our Trust Estate to our CBFI holders; or (c) if our CBFI holders fail to approve any of options (a), (b) or (c), then our Manager will instruct our Trustee to carry out the dissolution of our fund and liquidation of our Trust Estate in accordance with the procedures described below.

Liquidation of our Fund

In the event the extraordinary holders meeting approves the dissolution of our fund, our Trust Estate will be liquidated as set forth below.

Liquidator: Our Manager will act as the liquidator of our fund and will have the necessary authority to carry out this liquidation. Our Manager, acting in its capacity of liquidator, will continue receiving all fees, expense reimbursements and other amounts it is entitled to under our Management Agreement.

Actions of the Liquidator: The liquidator will carry out any and all actions that may be necessary or convenient to safeguard the rights of our holders and to preserve our estate for purposes of its liquidation. The liquidator will carry out any actions that may be necessary before any governmental authorities or self-regulating organizations to cancel the registration of our CBFIs in the Mexican National Securities Registry and in any other registry, and the listing of our CBFIs in the Mexican Stock Exchange or in any other securities exchange, whether in Mexico or outside of Mexico.

Payment of Obligations: The liquidator will use the assets comprising our Trust Estate to the payment of all of our outstanding obligations, and any excess will be distributed to our holders on a pro rata basis.

Liquidation Procedure: In order to liquidate our Trust Estate, the liquidator will implement the following procedures:

- the liquidator will propose and submit for the approval of our Technical Committee a liquidation strategy for the estate which maximizes the value of our fund;
- our Technical Committee will instruct our Trustee, in consultation with our Audit Committee, to conduct any necessary or appropriate action to complete the liquidation process, including hiring one or more financial or real estate advisors to the extent deemed appropriate. All fees and expenses arising in connection therewith will constitute Fund Expenses; and
- our Technical Committee and our Common Representative may at any time reasonably request information to the liquidator with respect to its activities.

Liability and Indemnification

The liability of covered persons (as defined below) under our Trust Agreement is limited to these persons' obligations under the Trust Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), and no covered person will be liable to us, our investment trusts or our investors, and each of us, our investment trusts and our investors will release any covered person from any act or omission, including any mistake of fact or error in judgment, taken, suffered or made by them in good faith and in the belief that such act or omission is in or is not contrary to the best interests of us or our investment trusts and is within the scope of authority granted to them under the Trust Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), but only to the extent that such act or omission does not constitute Disabling Conduct (as defined below). For purposes of the Trust Agreement, covered persons refers to our Manager and its affiliates, each of our current and former shareholders, officers, directors (including persons who are not directors who sit on the board advisory or other committees of our Manager), employees, secondees, members, managers, advisors and agents of our Manager and each of their respective affiliates; our Trustee and each of its officers, directors, employees, agents and fiduciary delegates; each person serving, or who has served, as a member of the Audit Committee and/or the Technical Committee; and any other person designated by our Manager as a covered person who serves at the request of our Manager on our behalf. For purposes of the Trust Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), Disabling Conduct is defined as, with respect to any person (other than a member of our Audit Committee or Technical Committee acting in such capacity), fraud, willful misconduct, bad faith or gross negligence by or of such person; or reckless disregard of duties by such person in the conduct of such person's office, and, with respect to any voting member of our Audit Committee or Technical Committee acting in such capacity, fraud, willful misconduct or bad faith.

The Trustee shall indemnify the Manager, the Trust and the Investment Trusts with its own estate and not with the Trust Estate, for any legal, notarial, registration, accounting, consulting fees and expenses, taxes or third party expenses incurred directly or indirectly by the Manager, the Trust or the Investment Trusts, as applicable, as a consequence of any corporate action of the Trustee acting in its individual capacity and not as trustee of the Trust Agreement that results in a Trustee Change of Control or in a merger of the Trustee with any other Person, in its capacity as merged entity or any spinoff, sale or any other action of any nature which results in the Trustee ceasing to legally exist or in its assets, liabilities and capital being transferred to any other Person or group of Persons (the "Trustee Activities"). For the avoidance of doubt, the indemnification mentioned above includes any legal, notarial, registration, accounting, consulting fees and expenses, taxes or third party expenses incurred, directly or indirectly, by the Manager, the Trust or the Investment Trusts as a consequence of any Trustee Activities including, without limitation, (i) the review and assessment by the Trust or the Investment Trusts of the Trustee Activities and their potential impact on the Trust, the Investment Trusts or the Trust Estate, (ii) fees of legal and tax advisors of the Manager, the Trust or the Investment Trusts related thereto, (iii) the legal requirements to validate the ownership of the Trust Estate, and (iv) in general any expenses or costs incurred by the Manager, the Trust or the Investment Trusts to safekeep, defend, protect or maintain the value of the Trust Estate.

Governing Law

Our Trust Agreement is governed by the laws of Mexico, and any disputes with respect thereto will be resolved by the courts of Mexico City, Mexico.

ii) Summary of our Management Agreement

Under our Management Agreement, subject to decisions requiring the approval of our CBFI holders or the Technical Committee pursuant to our Trust Agreement, our Manager is responsible for the day-to-day management and decisions related to our fund, including, without limitation, investments, divestments, raising capital, portfolio management, Distributions, financings, exercising all rights in respect of our interests in our investment trusts and administrative services relating to our investments and investment sourcing.

Investment Discretion

Our Manager has the power to make investment and disposition decisions on our behalf, as permitted under our Trust Agreement, subject to certain decisions that must be approved by our Technical Committee or our CBFI holders. Any acquisition or disposition or sale of assets, properties or rights (in a single transaction or a series of related transactions during a twelve-month period) that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 5% or more (but less than 20%) of the value of our Trust Estate must be approved by our Technical Committee. Any transaction (in a single transaction or a series of related transactions during a twelve-month period) that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 20% or more of the value of our Trust Estate, must be approved by our CBFI holders. Any transactions with, or with parties related to, our settlor or our Manager, including investments and dispositions (without regard to threshold amounts), contracting of third-party services or other Related Party Transactions are subject to the favorable recommendation of our Audit Committee, the approval of our Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting, and, if such transactions exceed 10% or more of our Trust Estate, the CBFI holders meeting.

Our Trust Agreement sets forth our investment restrictions, to which our Manager must adhere when making investment decisions. Any change to, or any investment not within our investment restrictions, must be approved by the CBFI holders meeting.

Reporting Obligations

Pursuant to our Trust Agreement, the Manager prepares and delivers periodic reports and information as provided in the LMV and the CNBV Regulations, including (i) interim financial statements for the first three quarters of each fiscal year, which shall be delivered during the 20 Business Days following the closing of each such fiscal quarters, (ii) interim financial statements for the fourth quarter of each fiscal year, which shall be delivered during the 40 Business Days following the closing of such fiscal quarter, and (iii) audited financial statements for each fiscal year, which shall be delivered on April 30 of the following year at the latest.

Allocation of Investments

Our Management Agreement provides that, except as otherwise approved by our Technical Committee (with only independent members voting on such matter), we will have a priority over other Macquarie Asset Management-managed funds in respect of investment opportunities sourced by Macquarie Asset Management that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions. However, none of the other business units within Macquarie Group or any of their respective affiliates will have any obligation to offer to or share with us any investment opportunities, and we will not have any priority in respect of investment opportunities sourced by these other business units.

Base Management Fee and Performance Fee

Our Management Agreement provides for the payment of a base management fee and a performance fee, as described below.

Base Management Fee

We pay our Manager a base management fee in an amount equal to 1.00% per annum of our market capitalization.

Our market capitalization is calculated as the product of:

- the average closing price per CBFI during the last 60 trading days up to and including the fee calculation date; and
- the total number of our outstanding CBFIs at the close of trading on the fee calculation date.

For the purpose of calculating the base management fee on the date of completion of our initial global offering, our market capitalization was calculated as the amount of the aggregate issuance price (including from any exercise of the over-allotment options). The first payment of the base management fee, in the amount of Ps.40.0 million (US$3.2 million), was made on April 23, 2013, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between December 19, 2012 and March 31, 2013. Subsequently, we paid our Manager base management fees in the amounts of (i) Ps.80.0 million (US$6.2 million) on June 11, 2013, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between April 1, 2013 to September 30, 2013; (ii) Ps.70.0 million (US$5.3 million) on November 6, 2013, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between October 1, 2013 and March 31, 2014; (iii) Ps.72.5 million (US$5.6 million) on April 23, 2014, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between April 1, 2014 and September 30, 2014, (iv) Ps.104.6 million (US$7.8 million) on October 8, 2014, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between October 1, 2014 and March 31, 2015; (v) Ps.99.8 million (US$6.6 million) on April 29, 2015, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between April 1, 2015 and September 30, 2015; (vi) Ps.92.8 million (US$5.6 million) on October 27, 2015, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between October 1, 2015 and March 31, 2016; (vii) Ps.89.5 million (US$4.9 million) on May 17, 2016, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between April 1, 2016 and September 30, 2016; (viii) Ps.97.2 million (US$5.2 million) on October 27, 2016, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between October 1, 2016 and March 31, 2017; (ix) Ps.84.9 million (US$4.4 million) on April 27, 2017, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between April 1, 2017 and September 30, 2017; and (x) Ps.92.4 million (US$4.8 million) on October 27, 2017, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between October 1, 2017 and March 31, 2018; and (xi) Ps.81.4 million (US$4.4 million) on April 27, 2018, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between April 1, 2018 and September 30, 2018; (xii) Ps.81.1 million (US$4.3 million) on October 25, 2018, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between October 1, 2018 and March 31, 2019; (xiii) Ps.80.1 million (US$4.1 million) on April 23, 2019, which fee was in connection with our Manager's provision of its services to us for the period between April 1, 2019 and September 30, 2019; (xiv) Ps.88.9 million (US$4.5 million) on November 1, 2019, which fee was in connection with our Manager's provision of its service to us for the period between October 1, 2019 and March 31, 2020; (xv) Ps.94.4 million (US$3.9 million) on April 27, 2020, which fee was in connection with our Manager's provision of its service to us for the period between April 1, 2020 and September 30, 2020; (xvi) Ps.95.5 million (US$4.5 million) on October 26, 2020, which fee was in connection with our Manager's provision of its service to us for the period between October 1, 2020 and March 31, 2021; (xvii) Ps.100.5 million (US$5.1million) on April 27, 2021, which fee was in connection with our Manager's provision of its service to us for the period between April 1, 2021 and September 30, 2021; (xviii) Ps.94.9 million (US$4.2 million) on October 29, 2021, which fee was in connection with our Manager's provision of its service to us for the period between October 1, 2021 and March 31, 2022. Our Manager is not required to reinvest its net base management fees in our CBFIs, but it may do so, subject to approval by our CBFI holders. US Dollar amounts included in this paragraph have been translated at the exchange rates in effect as of the relevant payment day, as published by the Mexican Central Bank in the Mexican Official Gazette.

Performance Fee

We pay our Manager a performance fee, paid every two years and calculated as follows:

3a. (i) our market capitalization (as defined above), plus (ii) the total amount of all Distributions made to our CBFI holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate (based on the official Mexican Consumer Price Index) from their respective payment dates, minus (iii) the aggregate issue price of all issuances of our CBFIs from time to time, minus the aggregate amount of all repurchases of our CBFIs from time to time, in each case increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate (based on the official Mexican Consumer Price Index) from their respective issuance or repurchase dates (as applicable);

3b. multiplied by 10.0%;

3c. minus any previously paid Net Performance Fees.

During the first ten years following the completion of our initial global offering, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest an amount equal to any net performance fee received in CBFIs issued directly by us to our Manager, subject to approval by our CBFI holders. Our Manager and its affiliates, as applicable, are required to hold any such CBFIs so invested for a minimum of one year from the date of acquisition thereof. Our Manager and its affiliates are not required to reinvest in our CBFIs using the proceeds from the Net Performance Fees received subsequent to the first ten years following the completion of our initial global offering, but they may do so, subject to approval by our CBFI holders. Irrespective of the above calculations, in no event will a negative performance fee be applied to our Manager.

No performance fee has been earned or paid to date.

Fund Expenses and Manager Expenses

Our Trust Agreement sets forth our expenses that are payable by us (our Fund Expenses) and those expenses that are payable by our Manager (our Manager's Expenses). All Fund Expenses are paid by us using available funds or by our Investment Trusts as determined by our Manager, and all Manager Expenses are paid by our Manager. We reimburse our Manager for any Fund Expenses paid or incurred by our Manager in connection with the services provided to us under our Management Agreement.

Our fund expenses include, but are not limited to, the following:

- our Manager's fees;
- the fees and expenses relating to asset management (including travel and accommodation), consummated and unconsummated investments, indebtedness (including interest thereon) and guarantees (including performance bonds, letters of credit or similar instruments), including the evaluation, acquisition, holding and disposition thereof (including any reserve dissolution or termination fee and other similar fees payable to us, unreimbursed deposits, commitments and other fees), to the extent that such fees and expenses are not reimbursed by an investment trust or other third person;
- premiums for insurance against liabilities to third persons in connection with our investments and other activities, including indemnity payments payable to third parties;
- legal, custodial, administrative, research, registration and quotation services, auditing and accounting expenses (including expenses relating to the operation of the Trust Accounts), including expenses associated with the preparation of our financial statements, tax returns and the representation of us or our CBFI holders in respect of tax matters, including expenses paid or incurred in connection therewith;
- banking and consulting expenses;
- appraisal and valuation expenses and other professional advisor fees;
- any investment expenses, including, without limitation, expenses related to organizing our investment trusts;
- expenses and fees of our Trustee, our Technical Committee, our Audit Committee, our Indebtedness Committee, our independent appraisers, the Common Representative, our external auditors, as well as any payments of fees or other

necessary costs pursuant to applicable law to maintain our CBFIs' status as registered in the Mexican National Securities Registry, listed on the Mexican Stock Exchange and deposited with Indeval;

- taxes and other governmental charges, fees and duties payable by us;
- damages suffered by our Manager or its affiliates, shareholders, officers, directors employees and agents, resulting from claims, demands, liabilities, costs, expenses, losses, suits, proceedings and actions, whether judicial administrative, investigative or otherwise, of whatever nature, known or unknown, liquidated or unliquidated relating to or arising out of our investment activities or other activities in connection with our fund, unless such damages arose primarily from fraud, willful misconduct, bad faith or gross negligence by such person, or reckless disregard of duties by such person in the conduct of such person's office (except with respect to members of the Audit Committee or the Technical Committee in which case such damages will not be covered if they arose primarily from fraud, willful misconduct or bad faith by such member acting in such capacity);
- costs of meeting with and reporting to our CBFI holders, the CNBV, the Mexican Stock Exchange (and any other regulatory body) and of any annual or periodic meetings;
- hedging expenses and brokerage commissions and costs;
- consideration payable to the independent members of the Technical Committee pursuant to our Trust Agreement; and
- costs of our winding up and liquidating, including the payment of any liquidator fees.

Fund Expenses also include all expenses, fees, commissions and other payments arising from an issuance of CBFIs, including, without limitation; (a) fees of the Common Representative and of our Trustee in connection with an issuance; (b) payments of rights for the registry and listing of the respective CBFIs in the Mexican National Securities Registry and on the Mexican Stock Exchange, respectively; (c) any payments to Indeval for the deposit of the Global Certificate representing the CBFIs; (d) the fees of our external auditors and independent appraisers; (e) the fees of our external auditors, tax advisors, legal advisors and other advisors with respect to the issuance; (f) the fees and expenses payable to any underwriters or placement agents under the underwriting agreement or placement agreement related to an issuance (including legal expenses); (g) the out-of-pocket expenses incurred by our fund, our Manager, as settlor, in connection with an issuance including, but not limited to, expenses of the negotiation and preparation of documents relating thereto, and travel expenses and printing costs and expenses; (h) expenses related to the marketing of an offering or related to an issuance of securities, and (i) any VAT amount arising in connection with the foregoing.

Our Manager's expenses consist of:

- the costs and expenses incurred by our Manager in providing for its normal operating overhead, including the salaries of our Manager's personnel;
- rent and other expenses incurred in maintaining our Manager's place of business; and
- costs incurred by our Manager in relation to the administration of its own corporate affairs.

Devotion of Time of Our Manager

Under our Management Agreement, our Manager is required to cause its management team to devote a significant portion of their business time to us. However, this management team is permitted to (i) devote such time and efforts as they deem necessary to the affairs of Macquarie Group and other Macquarie Group-managed vehicles or investments; (ii) serve on boards of directors of public and private companies (as long as such directorship has been approved by Macquarie Group, to the extent required by Macquarie Group's internal policies) and retain fees for these services for their own account; (iii) engage in such civic, professional, industry and charitable activities of their choosing; and (iv) conduct and manage their personal and family investment activities. Subject to the foregoing, our Manager, Macquarie Group, and our Manager's personnel and their respective affiliates are permitted to engage independently or with others in other investments or business ventures of any kind.

Advisors

Our Manager is permitted to engage one or more advisors with respect to any of its obligations or management authority set forth under the Management Agreement (including, subject to any required Technical Committee approvals, any Macquarie Group entity), but may not delegate to its advisors any of its obligations or management authority to instruct our Trustee.

Term, Removal of Manager, Advisory Fee

Under our Management Agreement, the obligations of our Manager terminate upon (i) our termination; (ii) the transfer of our Manager's rights and obligations to a third party as permitted under the Management Agreement; (iii) the resignation of our Manager; or (iv) the removal of our Manager. Upon termination of our Manager's obligations, the duties of our removed Manager will be carried out by our Technical Committee unless and until a replacement Manager is appointed by our CBFI holders. Under our Management Agreement, our Manager may transfer its rights and obligations to a third party if approved by our CBFI holders, or to an affiliate of our Manager without requiring the consent of our CBFI holders.

If it becomes illegal for our Manager to serve as our manager or our CBFIs are removed from registration with the Mexican National Securities Registry (or its successor) or from listing on the Mexican Stock Exchange (or its successor), our Manager may, by giving written notice to our Trustee, resign from its appointment as our Manager. In addition, our Manager may, by giving to our Trustee not less than six months written notice, resign from its appointment as manager, provided that the effective date for such resignation may not be prior to the fifth anniversary of the settlement date of our CBFIs.

If our Manager resigns, then, upon the effective date of resignation (i) our Manager will cease to be our manager and it and its affiliates will cease to be under any obligation whatsoever to fund any investment or Trust expense made on or after such date of resignation; (ii) any substitute manager must be named as our manager, and our fund must immediately amend our Trust Agreement, without requiring any further action, approval of vote of any person, in order to reflect the appointment of such substitute manager, the resignation of our manager, and the change the name of our fund and our investment trusts such that they do not include the word "Macquarie" or any variation thereof; (iii) our Manager will be entitled to receive all of its fees outstanding, which will be immediately due and payable; (iv) if our manager resigns as a result of the removal our CBFIs from registration with the Mexican National Securities Registry or their de-listing from the Mexican Stock Exchange, then the Manager will, for a period of ten years (or, if less than ten years, until the termination of our Trust), become an advisor of our fund in respect of certain matters described in our Trust Agreement, without investment or operational discretion in respect of our fund, and will be entitled to an advisory fee calculated from the date of the Manager's resignation and for such period for which it acts as our advisor, calculated in the same manner as the base management fee and the performance fee, and if our Trust terminates before the expiration of such ten year period, our Manager will also be entitled to a commission, calculated in the same manner as the performance fee, assuming that all of our investments were sold at their reasonable value (defined as, with respect to all assets, other than cash, the fair value determined by our Manager in good faith considering all factors, information and data deemed to be pertinent) on the date of termination of our Trust, and that the proceeds derived therefrom were paid as Distributions to our CBFI holders; (v) our Manager and its affiliates may transfer or otherwise dispose of any of our CBFIs held by them, and their investment and reinvestment obligations with respect to our CBFIs will terminate immediately and be without any force or effect; (vi) our Manager and its affiliates will continue to benefit from the indemnification provisions under our Management Agreement, but only with respect to damages relating to investment made prior to the effective date of resignation or otherwise arising out of or relating to their activities prior to such resignation or their activities as advisor to our fund under the terms described above and (vii) any substitute manager will become our Manager without requiring any other determination, approval or vote of any person, including any CBFI holder, by entering into an agreement demonstrating its consent to be bound by the terms and conditions of our Management Agreement and our Trust Agreement.

Our Manager may be removed by our CBFI holders. The removal of our Manager by the CBFI holders, either with or without cause, will only become effective once the CBFI holders have designated a replacement manager and the replacement manager has agreed to its designation in writing.

The removal of our Manager with cause requires the approval of CBFI holders at an extraordinary holders meeting (which, to be duly convened, requires holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs, excluding CBFIs held by our Manager or any of its affiliates, to be present), with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs present and entitled to vote in such meeting, excluding CBFIs held by the Manager or any of its affiliates. If our Manager is removed with cause, then, upon the effective removal date (i) our removed Manager will cease to be our manager and it

and its affiliates will cease to be under any obligation whatsoever to fund any of our investment or expense made on or after such date of removal; (ii) the replacement manager and that of our Investment Trusts will be appointed as our new manager and our Trust Agreement will be amended, without requiring any further action, approval of vote of any person, to reflect this change and to change the name of our fund and our investment trusts such that they do not include the word "Macquarie" or any variation thereof; (iii) the removed Manager will be entitled to receive all management fees accrued up to the date thereof, in cash, which will become immediately due and payable; (iv) the removed Manager and its affiliates may transfer or otherwise dispose of any of our CBFIs held by them, and their investment and reinvestment obligations with respect to our CBFIs will terminate immediately and be without any force or effect; (v) the removed Manager and its affiliates will continue to benefit from the indemnification provisions under our Management Agreement, but only with respect to damages relating to investment made prior to the removal effective date or otherwise arising out of or relating to their activities prior to such removal; and (vi) any substitute manager will become our Manager without requiring any other determination, approval or vote of any person, including any CBFI holder, by entering into an agreement demonstrating its consent to be bound by the terms and conditions of our Management Agreement and our Trust Agreement.

For purposes of our Management Agreement, cause is defined as (a) with respect to our Manager, fraud, willful misconduct or gross negligence which has a material adverse effect on our business taken as a whole; in each case as determined by a final and non-appealable judgment issued by a court of competent jurisdiction; and (b) our Manager ceasing to be a Macquarie Group entity without the prior approval of our CBFI holders.

The removal of our Manager without cause requires the approval of CBFI holders at an extraordinary holders meeting (which, to be duly convened, requires holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs, excluding CBFIs held by our Manager or any of its affiliates, to be present), with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs present and entitled to vote in such meeting, excluding CBFIs held by the Manager or any of its affiliates. If our Manager is removed without cause, then, upon the effective removal date (i) our Manager will cease to be our manager and it and its affiliates will cease to be under any obligation whatsoever to fund any of our investment or expense made on or after such date of resignation; (ii) our replacement manager and that of our investment trusts will be appointed as our new manager and our Trust Agreement will be amended, without requiring any further action, approval of vote of any person, to reflect this change and to change the name of our fund and our investment trusts such that they do not include the word "Macquarie" or any variation thereof; (iii) the removed Manager will be entitled to receive all fees accrued up to the removal date in cash, which will become immediately due and payable; (iv) the removed Manager will, for a period of ten years (or, if less than ten years, until the termination of our Trust), become an advisor of our fund in respect of certain matters described in our Trust Agreement, without investment or operational discretion in respect of our fund, and will be entitled to an advisory fee calculated from the date of the Manager's removal and for such period for which it acts as our advisor, calculated in the same manner as the base management fee and the performance fee, and if our Trust terminates before the expiration of such ten year period, our Manager will also be entitled to a commission, calculated in the same manner as the performance fee, assuming that all of our investments were sold at their reasonable value (defined as, with respect to all assets, other than cash, the fair value determined by our Manager in good faith considering all factors, information and data deemed to be pertinent) on the date of termination of our Trust, and that the proceeds derived therefrom were paid as Distributions to our CBFI holders; (v) our Manager and its subsidiaries and affiliates will be permitted to dispose of any CBFIs in us and their investment obligation in us will terminate; (vi) the removed Manager and its affiliates will continue to benefit from the indemnification provisions under our Management Agreement, but only with respect to damages relating to investment made prior to the effective date of removal or otherwise arising out of or relating to their activities prior to such removal or arising out of or relating to the removed Manager's activities thereafter as advisor to our fund; and (vii) any substitute manager will become our Manager without requiring any other determination, approval or vote of any person, including any CBFI holder, by entering into an agreement demonstrating its consent to be bound by the terms and conditions of our Management Agreement and our Trust Agreement.

The termination of our Management Agreement will not affect (i) any transaction validly executed prior to termination; (ii) any claim in respect of the founder's grant payable to the Manager or one or more of its affiliates or the Manager's accrued management fees and expenses incurred before termination; and (iii) any other claim which either party to the Management Agreement may have with respect to any other.

Liability and Indemnification

The liability of covered persons (as defined below) under our Management Agreement is limited to these persons' obligations under the Management Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), and no covered person will be liable to us, our investment trusts or our investors, and each of us, our investment trusts and our investors will release any covered person from any act or omission, including any mistake of fact or error in judgment, taken, suffered or made by them in good faith and in the belief that such act or omission is in or is not contrary to the best interests of us or our investment trusts and is within the scope of authority granted to them under the Management Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), but only to the extent that such act or omission does not constitute Disabling Conduct (as defined below).

For purposes of the Management Agreement, "covered person" refers to our Manager and its affiliates, each of their current and former shareholders, officers, directors (including persons who are not directors but who are members of the advisory committee or any other committee of our Manager), employees, secondees, members, managers, advisors and agents of our Manager and each of their respective affiliates; our Trustee and each of its officers, directors, employees, agents and fiduciary delegates; each person serving, or who has served, as a member of the Audit Committee and/or the Technical Committee; and any other person designated by our Manager as a covered person who serves at the request of our Manager on our behalf; and "Disabling Conduct" is defined as, with respect to any person (other than a member of our Audit Committee or Technical Committee acting in such capacity), fraud, willful misconduct, bad faith or gross negligence by or of such person; or reckless disregard of duties by such person in the conduct of such person's office, and, with respect to any member of our Audit Committee or Technical Committee acting in such capacity, fraud, willful misconduct or bad faith.

The Management Agreement requires us to indemnify and hold harmless our Manager, and its affiliates, shareholders, directors, officers, employees and agents from and against any and all claims, demands, liabilities, costs, expenses, damages, losses, suits, proceedings and actions, whether judicial, administrative, investigative or otherwise, of whatever nature, known or unknown, liquidated or unliquidated, that may accrue to or be incurred by any of such persons, or in which they may become involved, as a party or otherwise, or with which they may be threatened, relating to or arising out of or in connection with our investments or other activities or otherwise relating to or arising out of our Trust Agreement, including amounts paid in satisfaction of judgments, in compromise or as fines or penalties, and counsel fees and expenses incurred in connection with the preparation for or defense or disposition of any investigation, action, suit, arbitration or other proceeding, whether civil or criminal, except to the extent, as determined by a final and non-appealable judgment of a court of competent jurisdiction, arising primarily from Disabling Conduct.

iii) Voting Agreements with Respect to Our CBFIs

Under the terms of the acquisition of the Carr Portfolio, each of the following persons acquired the number of CBFIs indicated next to their name in the table below:

Name	Number of CBFIs
Ijla Landsmanas Dymensztejn	6,706,680
Jorge Landsmanas Dymensztejn	2,312,648
Jack Landsmanas Stern	2,312,648
Grupo Lancedo S.A.P.I. de C.V.	9,115,033

The CBFIs indicated in the table above were subject to a lock-up period in accordance with the terms of the acquisition of the Carr Portfolio. With the exception of the CBFIs acquired by Grupo Lancedo S.A.P.I. de C.V., such lock-up period has now expired, as of this date, some individuals involved in this acquisition have already sold their positions hence have been removed from this list. We cannot confirm whether the persons listed above are still the owners of their CBFIs.

Provided the persons listed above continue to own some or all of the respective CBFIs, they have agreed to perform all acts that are necessary or convenient, including, without limitation, to exercise the voting rights derived from the acquired CBFIs

held or controlled by them at one or more Holders Meetings, to approve all resolutions required to issue the number and type of CBFIs that have been proposed to offer and sell in connection with any public or private offering of CBFIs carried out by our Trust, inside and/or outside of Mexico, as well as to approve the price or range of prices in connection with such offering.

e) Managers

We are externally managed by Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. As a corporation within Macquarie Asset Management, our Manager is able to draw on Macquarie Asset Management's' global resources, in addition to our Manager's local management team, which has significant real estate investment and management experience within Mexico.

During the period from January 1, 2021 to December 31, 2021, the following resolutions were adopted by the Holder's Meetings:

Date: April 23, 2021

Agenda

3i. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the annual audited financial statements of the Trust corresponding to fiscal year 2020, in accordance with the provisions of Clause 4.3, clause (a), sub-section (i) of the Trust Agreement.

3ii. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Annual Report of the Trust for the fiscal year 2020, in accordance with the provisions of Clause 4.3, paragraph (a), sub-section (ii) of Clause 4.3 of the Trust Agreement.

3iii. Proposal, discussion and, if applicable, approval to extend the Repurchase Program for an additional year, as well as the maximum amount of resources that may be allocated during the term of said Repurchase Program, which was authorized by the Ordinary Holders Meeting on June 23, 2020, in accordance with the provisions of Clause 4.3, subsection (g) of the Trust Agreement.

3iv. Proposal, discussion and, if applicable, approval for (i) the establishment of a multivalue program for the issuance of real estate trust certificates ("CBFIs") and long or short term trust certificates ("Cebures") to be issued by the Trustee, as recurring issuer under the Trust Agreement (the "Program"), under the terms to be presented to the Meeting by the Manager; (ii) carry out the preventive registration of the CBFIs and the Cebures that may be issued under the Program with the National Securities Registry of the National Banking and Securities Commission; (iii) authorize the Administrator to instruct the Trustee to issue CBFIs and Cebures registered preventively, from time to time, as well as to determine the manner and terms under which the issuance of the CBFIs and Cebures registered preventively will be carried out, including whether they will be carried out through public or private offerings in Mexico or outside of Mexico, and including, in addition, the characteristics, use of resources, terms, rate, price, subscription value, registration, settlement and other terms and conditions under which such CBFIs and Cebures will be issued and placed, as applicable; and (iv) authorize the Administrator and the Trustee, as applicable, to carry out any act that may be necessary or convenient to carry out the issuance of the CBFIs or Cebures, as applicable, including any proceedings that may be necessary before the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Actions and/or resolutions in this regard.

3v. Proposal, discussion and, if applicable, approval for the incurrence of Debt by the Trust and/or any Investment Trust in an aggregate amount representing twenty percent (20%) or more of the value of the Trust Equity based on the numbers corresponding to the closing of the immediately preceding quarter, including for purposes of refinancing existing Debt, in the terms and terms determined by the Manager, which may include the proceeds of issuances under the Program in the terms presented to the Meeting by the Manager pursuant to the provisions of Clause 4. 3 (b) of the Trust Agreement. Actions and/or resolutions in this respect

3vi. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Juan Antonio Salazar Rigal as Independent Member of the Technical Committee until the next Annual Ordinary Holders Meeting.

3vii. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Dr. Alvaro de Garay Arellano as Independent Member of the Technical Committee until the next Annual Ordinary Holders Meeting

3viii. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Luis Alberto Aziz Checa as Independent Member of the Technical Committee until the next Annual Ordinary Holders Meeting.

3ix. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Jaime de la Garza as Independent Member of the Technical Committee until the next Annual Ordinary Holders Meeting.

3x. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Michael Brennan as Independent Member of the Technical Committee until the next Annual Ordinary Holders Meeting.

3xi. Appointment of delegates who, if applicable, formalize and comply with the resolutions adopted at the Meeting with respect to the foregoing items.

Quorum: 67.23% (sixty-seven point twenty-three percent)

The Meeting, with the vote in favor of 474,693,463 Certificates (92.71% of the total represented), the vote against of 7,567,776 Certificates (1.48% (one percent) of the total represented) and the abstention of 29,744,773 Certificates (5.81% (six percent) of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

FIRST: Pursuant to the provisions of Clause 4.3, paragraph (a), sub-section (i) of the Trust Agreement, the annual audited financial statements corresponding to fiscal year 2020 are approved, with the different items that comprise them, in the terms in which they were presented to the Meeting.

The Meeting, with the vote in favor of 474,693,463 Certificates (92.71% of the total represented), the vote against of 7,567,776 Certificates (1.48% (one percent) of the total represented) and the abstention of 29,744,773 Certificates (5.81% (six percent) of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

SECOND: In accordance with the provisions of Clause 4.3, paragraph (a), sub-section (ii) of the Trust Agreement, the Trust's Annual Report for the fiscal year 2020 is approved, in accordance with the information made known to the Meeting, with the understanding that said Annual Report may be subject to any pertinent adjustment or adaptation, without substantially varying its content, in order to comply with the obligation to provide the same under the terms of the Circular Única de Emisoras (Sole Circular for Issuers).

The Meeting, with the vote in favor of 508,678,595 Certificates (99-35% of the total represented), the vote against of 0 (cero) Certificates (0% of the total represented) and the abstention of 3,327,417 Certificates (0.65% of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

THIRD: It is approved to extend the Certificate Repurchase Program, as well as the maximum amount of funds that may be used for the repurchase of the Certificates, according to the terms and conditions that were informed by the Manager to the Meeting.

The Meeting, with the vote in favor of434,952,474 Certificates (84.95% of the total represented), the vote against of 76,706,286 Certificates (14.98% of the total represented) and the abstention of 347,252 Certificates (0.07% of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

FOURTH: It is approved (i) the establishment of a multivalue program for the issuance of CBFIs and Cebures to be issued by the Trustee, as a recurring issuer; (ii) the preventive registration of the CBFIs and Cebures to be placed under said Program in the RNV; (iii) that the Administrator instruct the Trustee, at its discretion, to issue CBFIs and/or Cebures under the multivalue program, as well as that the Administrator determine the form and terms under which such CBFIs and/or Cebures will be issued, including whether they will be carried through public or private offerings in Mexico or outside of Mexico, the characteristics, price, use of resources, terms, rate, subscription value, registration, settlement and other terms and conditions thereof; all of the foregoing in accordance with the considerations and parameters presented at the Meeting.

The Meeting, with the vote in favor of434,952,474 Certificates (84.95% of the total represented), the vote against of 76,706,286 Certificates (14.98% of the total represented) and the abstention of 347,252 Certificates (0.07% of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

FIFTH: The Manager and the Trustee are hereby authorized and instructed so that, to the extent that each of them is entitled to do so, with the collaboration and assistance of the law firm of Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., and charged to the Trust's assets, to carry out all necessary and/or convenient acts to comply with the resolution adopted as a result of the fourth item on the agenda of this Meeting, including, but not limited to, obtaining authorizations from the corresponding authorities, the subscription of all pertinent documents, as well as the procedure for updating the registration of the CBFIs and the respective registration of the Cebures in the RNV, if applicable, and the exchange of the Title deposited with Indeval, and other procedures, publications and notices related to the foregoing, if applicable.

The Meeting, with the vote in favor of509,222,967 Certificates (99.46% of the total represented), the vote against of 0 Certificates (0% of the total represented) and the abstention of 2,783,045 Certificates (0.54% of the total represented) of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

SIXTH: It is approved that the Trust and/or any Investment Trust incur Debt in the terms in which they were presented to the Meeting by the Manager.

The Meeting, with the vote in favor of 442,433,540 Certificates (86.41% of the total represented), the vote against of 23,458,628 Certificates (4.58% of the total represented) and the abstention of 46,113,844 Certificates (9.01% of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

SEVENTH: Approval is granted for the renewal of the appointment of Mr. Juan Antonio Salazar Rigal as Independent Member of the Technical Committee, until the next Annual Ordinary Meeting of Holders.

The Meeting, with the vote in favor of 452,094,450 Certificates (88.30% of the total represented), the vote against of 13,797,718 Certificates (2.69% of the total represented) and the abstention of 46,113,844 Certificates (9.01% of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

EIGHTH: Approval is granted for the renewal of the appointment of Dr. Alvaro de Garay Arellano as Independent Member of the Technical Committee, until the next Annual Ordinary Meeting of Holders.

The Meeting, with the vote in favor of 439,734,066 Certificates (85.88% of the total represented), the vote against of 26,158,102 Certificates (5.11% of the total represented) and the abstention of 46,113,844 Certificates (9.01% of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

NINTH: Approval is granted for the renewal of the appointment of Mr. Luis Alberto Aziz Checa as Independent Member of the Technical Committee, until the next Annual Ordinary Meeting of Holders.

The Meeting, with the vote in favor of 454,383,310 Certificates (88.74% of the total represented), the vote against of 11,508,858 Certificates (2.25% of the total represented) and the abstention of 46,113,844 Certificates (9.01%) of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

TENTH: Approval is granted for the renewal of the appointment of Mr. Jaime Eugenio de la Garza Díaz as Independent Member of the Technical Committee, until the next Annual Ordinary Meeting of Holders.

The Meeting, with the vote in favor of 454,359,760 Certificates (88,74% of the total represented), the vote against of 11,532,408 Certificates (2.25% of the total represented) and the abstention of 46,113,844 Certificates (9.01% of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

ELEVENTH: Consent is granted for the renewal of the appointment of Mr. Michael Brennan as Independent Member of the Technical Committee, until the next Annual Ordinary Meeting of Holders.

The Meeting, with the vote in favor of 509,222,967 Certificates (99.46% of the total represented), the vote against of 0 Certificates (0% of the total represented) and the abstention of 2,783,045 Certificates (0.54% (one percent) of the total represented), adopted by majority vote of the Holders present the following resolution:

TWELFTH: Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, José Roberto Flores Coutiño, Ricardo Ramírez Gutiérrez or any proxy of the Common Representative, are hereby appointed as special delegates of this Meeting, so that, jointly or separately, they may perform all the necessary or convenient acts and/or formalities that may be required, as the case may be, to fully comply with the resolutions adopted at this Meeting, including, without limitation, to go before the notary public of their choice, if necessary, to notarize these minutes in their entirety or as appropriate, to file the applicable notices and notifications, as well as to carry out the procedures that may be required before the CNBV, the BMV, Indeval and any other corresponding authorities.

f) Fees, Costs and Expenses of the Manager

Please refer to section d) *"Contracts and Agreements" - "Summary of our Management Agreement"*

g) Transactions with Related Parties and Conflict of Interest

Macquarie Asset Management Policies

As part of our Manager's intention to follow Macquarie Asset Management's disciplined and institutional approach to fund management, it has adopted a set of detailed policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading, which are integral components of the corporate governance framework of similar Macquarie Asset Management funds globally. Our conflicts of interest policy sets forth an identification and review process for actual and potential conflicts of interest, and "ethical screen" policies restricting the flow of sensitive information across Macquarie Group to manage conflicts of interest that may arise between our Manager or our fund and other Macquarie entities. Our environmental and social responsibility policy reinforces local laws and regulations but also contains an environmental risk management framework that has been designed based on accepted good practice (such as the International Organization for Standardization and the Equator Principles). Other policies include a risk management policy, code of conduct policy and securities trading policy.

Related Party Transactions Policy

Our Trust Agreement defines Related Party Transactions as any transaction with related parties (as defined below) with respect to the Trustee, the settlor, our Manager or any of our investment trusts, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case in the terms of the provisions of the CNBV regulations.

Our Manager may make an investment in or a divestment of real estate assets with our Manager, the settlor, or a related party thereto, only if (1) the investment or divestment is approved by the Technical Committee, with the non-independent members abstaining from voting, without the latter affecting the required quorum of such Technical Committee meeting, (2) such Related Party Transaction is entered into on market terms, and (3) such Related Party Transaction exceeds 10% of the Trust Estate, prior approval of the CBFI holders meeting has been obtained, to be granted in a meeting in which the holders that are related parties of the settlor, our Manager or any investment vehicle will be required to abstain from voting without affecting the necessary quorum to approve such transaction.

Subject to the foregoing, our Manager, the settlor, or a related party thereto may render services to us or our investment trusts (other than the services provided for in our Management Agreement), including, without limitation, property development services and any other services. If approved, our Trustee will, upon the prior written instruction of our Manager, reimburse our Manager, the settlor, or a related party thereto, in connection with any documented financing, legal, tax or other out-of-pocket costs incurred by them in connection with such services.

In addition, as part of Macquarie Asset Management's corporate governance framework, our Manager has adopted a detailed related party transactions policy covering transactions with and services provided by Macquarie Group. This policy provides that:

- consistent with our Trust Agreement, only the independent members of the Technical Committee will make decisions about transactions which involve Macquarie Group entities as counterparties;
- all Related Party Transactions with Macquarie Group entities must be clearly identified and undertaken on arm's length or better terms, as determined by the independent members of the Technical Committee;
- all Related Party Transactions are to be tested by reference to whether they meet market standards, as determined by the independent members of the Technical Committee; and
- for certain transactions, benchmarking reports and/or independent valuations or opinions must be provided as evidence of the market terms.

Under the Mexican Securities Law, "related party" is defined as any persons that fall under any of the following categories with respect to another person (a "referenced person"):

3d. those individuals that control or have significant influence (as defined below) over a legal entity that is part of the business group (as defined below) or consortium (as defined below) which the referenced person is part of, as well as the

board members or managers or officers of the legal entity and individuals that form part of such business group or consortium;

3e. those individuals that have command authority (as defined below) over a legal entity which is part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;

3f. the spouse or domestic partner, and the persons that have civil or blood kinship to the fourth degree, or kinship by affinity to the third degree, with individuals that fall into the categorizations of paragraphs (a) and (b) above, as well as the partners of and co-owners with the individuals mentioned under such paragraphs, with whom they maintain business relationships;

3g. the legal entities which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs; and

3h. the legal entities in which any of the individuals referred to under sections (a) and (c) above, exercise control or significant influence.

"legal entity" means an entity created under private, commercial or public law, excluding individuals but including, without limitation, partnerships.

"control" and "controlled" means the capacity of one person or group of persons, to take any of the following actions:

3i. to, directly or indirectly, impose decisions on general shareholders' meetings or equivalent bodies, or to appoint or remove the majority of directors, managers or their equivalent, of a legal entity;

3j. maintain the rights which, directly or indirectly, allow exercising the vote with respect to more than 50% of the interest in a legal entity; and

3k. to direct, directly or indirectly, the management, strategy or main policies of a legal entity, either through holding securities, contractual arrangements or otherwise.

"significant influence" means the entitlement of rights which allow, directly or indirectly, exercising the vote with respect to at least a 20% interest in a legal entity.

"command authority" means the factual capacity to influence in a decisive manner on the resolutions adopted by the shareholders' meetings or meetings of the board of directors, or on the management of the business of the referenced person or legal entities controlled by the referenced person, or those in respect of which the referenced person has significant influence. Unless proven otherwise, it is assumed that the individuals that fall under any of the following categories, have command authority in a legal entity:

3l. the shareholders that have control;

3m. individuals that hold offices held for life, honorary positions or any other analogous or similar title in a referenced person or in a legal entity which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;

3n. those individuals who have transferred control of the legal entity under any title and free of charge, or at a value lower to market or book value, in favor of individuals with whom there is civil or blood kinship, or kinship by affinity to the fourth degree, the spouse or domestic partner; and

3o. those individuals that instruct board members or officers of the legal entity, to make decisions or execute operations in a corporation or in the legal entities controlled by it.

"business group" means a group of legal entities of which one legal entity maintains the control of such legal entities.

"consortium" means the group of legal entities that is controlled by one or more individuals acting as a group.

Related Party Transactions

Our fund was established by Macquarie Infrastructure and Real Assets, now Macquarie Asset Management. In structuring our fund, Macquarie Infrastructure and Real Assets prepared and negotiated our Trust Agreement and our Management Agreement and as a result these agreements were not negotiated on an arm's length basis with respect to our Manager,

which is an entity within Macquarie Asset Management. Under our Trust Agreement and Management Agreement, our Manager has significant authority to determine our day-to-day operations, including, subject to certain approval requirements, our investments, dispositions and financings. Under our Trust Agreement, our Manager is entitled to appoint all of the members of our Technical Committee other than those appointed by holders of our CBFIs who are entitled to appoint one member and their alternate for each 10% of our outstanding CBFIs that a holder (or group of holders) owns.

Our Management Agreement provides that our Manager is required to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs (excluding, at all times, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of our initial global offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the net founder's grant, as part of our initial global offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance Fees), up to a maximum investment amount of Ps.639.82 million based on the subscription price of the CBFIs acquired. Our Manager, together with its affiliates, was also required to invest in our CBFIs, as part of our initial global offering, in an amount equal to the net founder's grant. Our Manager is also required to reinvest any Net Performance Fees received within 10 years of our establishment in us, subject to approval by our CBFI holders.

During the first quarter of 2017, our Internal Property Administrator leased space from FIBRA Macquarie in Puebla and in the third quarter of 2017, they rented space from FIBRA Macquarie in Reynosa.

During 2021, FIBRA Macquarie, through one of its investment trusts, entered into a joint venture with Inmobiliaria Alamedida S.C. in order to develop an industrial park within a real estate property located in the State of Mexico contributed by the latter (the "JV Blue").

FIBRA Macquarie provides the development management services and property management services (the "Services") to the JV Blue though a development agreement (the "Development Agreement") and a property management services agreement (the "Management Agreement JV Blue"). In turn, FIBRA Macquarie subcontracts the Services with MMREIT Property Administration ("MPA") and therefore, FIBRA Macquarie had to amend its current service agreement with MPA to include the Services to be provided to the JV Blue (the "Amended Services Agreement").

All the Related Party Transactions referred to above have been approved by the independent members of our Technical Committee, with the prior approval of our Audit Committee, in accordance with our Trust Agreement and related party transactions policy.

h) External Auditor

The independent audit firm of KPMG Cárdenas Dosal, S.C., was appointed as the External Auditor pursuant to the Trust Agreement and was re-appointed as Auditor in respect of the year ended December 2021. The External Auditor was engaged to perform a full scope audit of the Trust for the year ended December 31, 2021. The External Auditor issued an unqualified opinion on the Trust's consolidated financial statements as at and for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019, a copy of which is included in the "Annexes" section of this Annual Report.

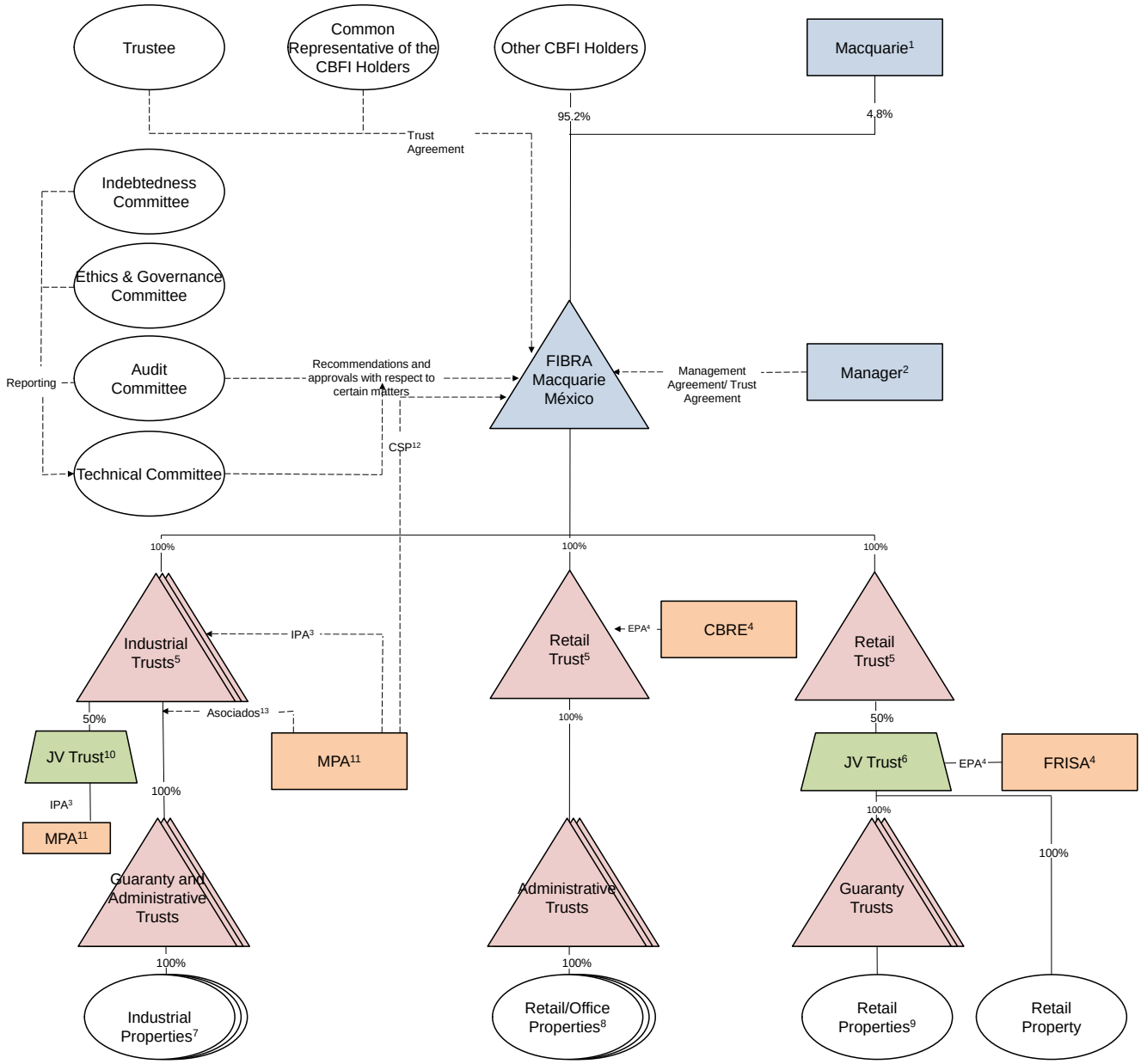
i) Other Third Parties Liable to the Trust or to CBFI Holders

No third parties are bound to our Trust or the CBFIs, such as guarantors, counterparties in derivative financial operations or hedging or credit support.

j) Capital Market

i) Trust Structure and Main Holders

We were established as an irrevocable trust under Mexican law on November 14, 2012. Our interests in our portfolio of properties are held, directly or indirectly, by our investment trusts, in which we hold all equity and voting interests. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are in some cases held in security trusts for the benefit of lenders. As of December 31, 2021, our fund has the following structure:



1. Corresponds to our Manager together with its affiliates as of December 31, 2021.
2. Our Manager is Macquarie Asset Management México R S.A. de C.V., a corporation within Macquarie Asset Management, a business division of Macquarie Group.
3. IPA refers to Internal Property Administrator. Our Internal Property Administrator is the property administrator with respect to our industrial properties.
4. EPA refers to External Property Administrators. Our investment trusts are party to property administration agreements with (a) CB Richard Ellis ("CBRE"), which is our property administrator with respect to our wholly-owned retail properties and (b) Frisa, which is our property administrator with respect to the Frisa JV Properties.
5. Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes.
6. Corresponds to two investment trusts, each of which is 50% owned by Frisa.
7. Corresponds to 236 industrial properties. 49 and 16 of these properties and the cash flows deriving therefrom, are currently held in a guaranty trust for the benefit of the lender, MetLife, under a credit facility of US$210 million and US$75 million, respectively, in order to secure our investment trusts' repayment obligations thereunder.
8. Corresponds to eight wholly owned retail properties.
9. Corresponds to nine retail Frisa JV Properties. Eight of these properties, and the cash flows deriving therefrom, are held in a guaranty trust for the benefit of the lender, MetLife, under a credit facility in order to secure the JV trust's repayment obligations thereunder. The remaining property is held directly by the corresponding investment trust
10. Corresponds to an industrial land acquire for its future development in Joint Venture with Inmobiliaria Alamedida.
11. MPA refers to MMREIT Property Administration, our Internal Property Administrator, which is a civil association incorporated under Mexican law.
12. CSP refers to Corporate Service Provider. MPA has entered into a service agreement with FIBRA Macquarie Mexico, in relation to certain fund-level corporate and accounting services.
13. Industrial trusts are the sole associates of MPA.

Main Holders

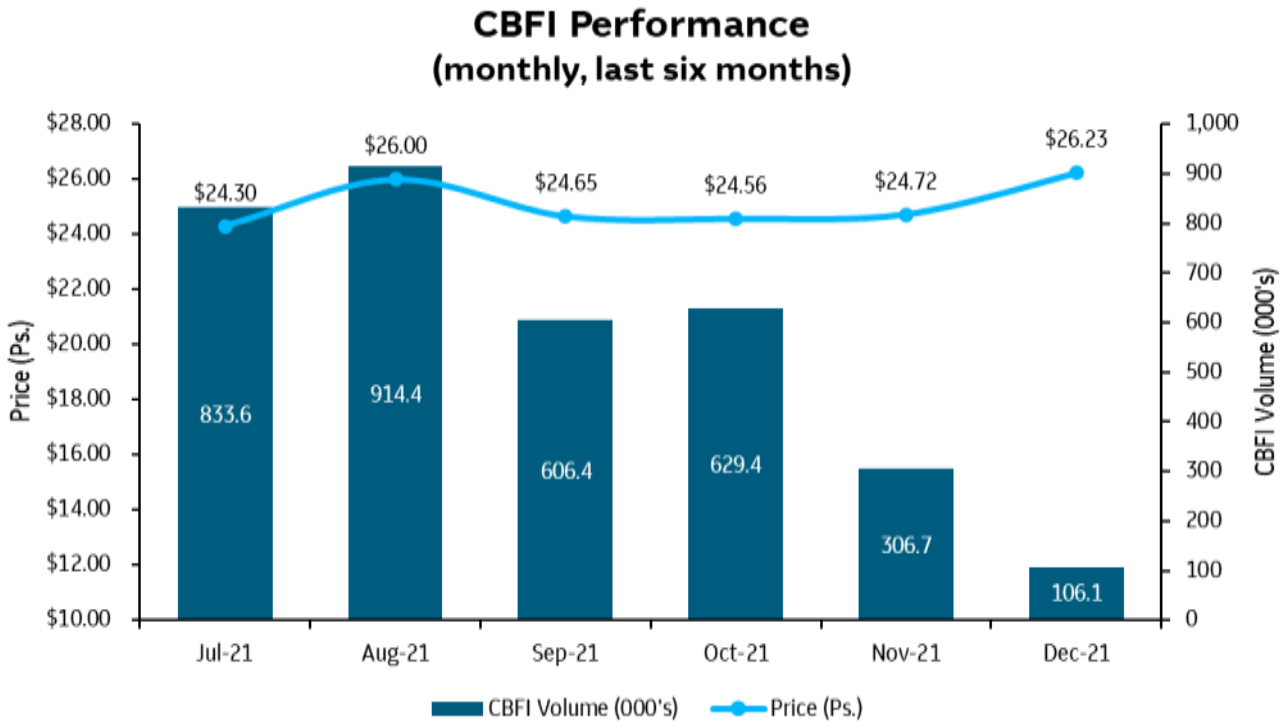
As of the date of this Annual Report, Macquarie Development Capital Pty Limited, an affiliate of our Manager, held 36,853,632 of our CBFIs, which represents 4.8% of issued and outstanding CBFIs.

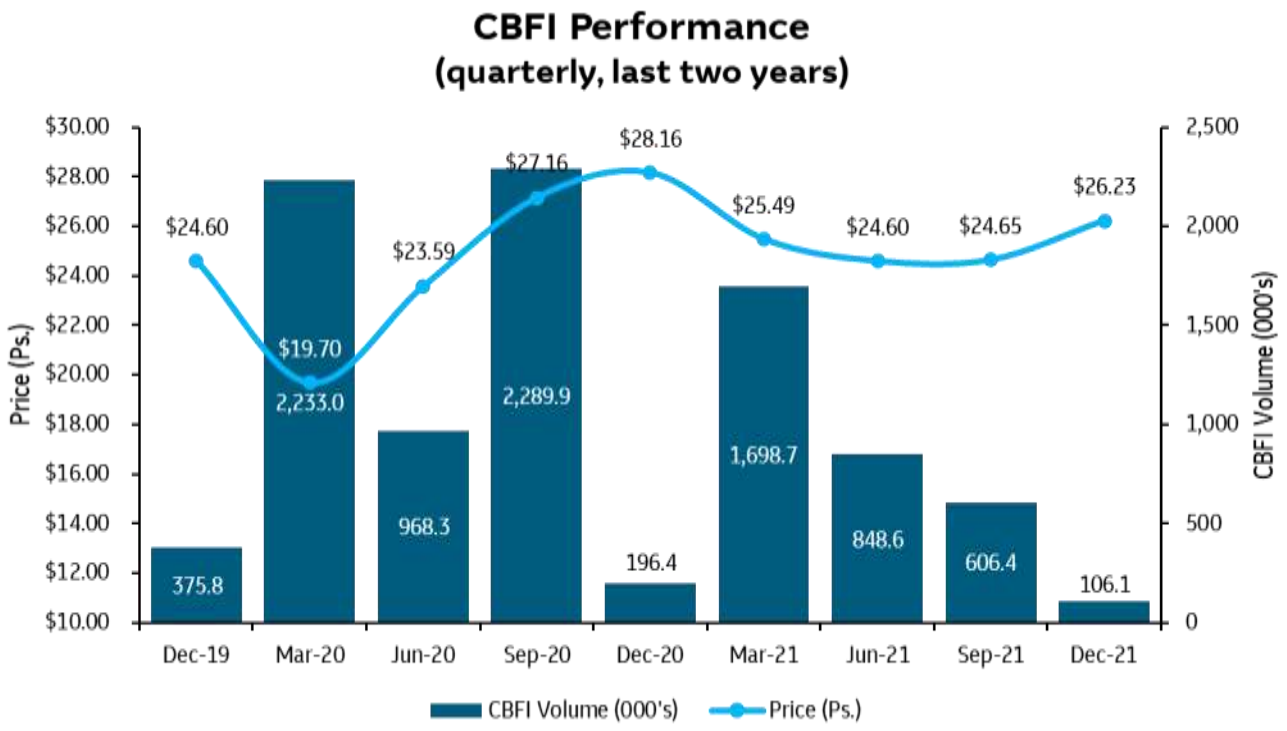
Affiliates of our Manager that do not operate within Macquarie Asset Management may acquire our CBFIs from time to time. We do not consider such interests to be part of the principal holding referred to above.

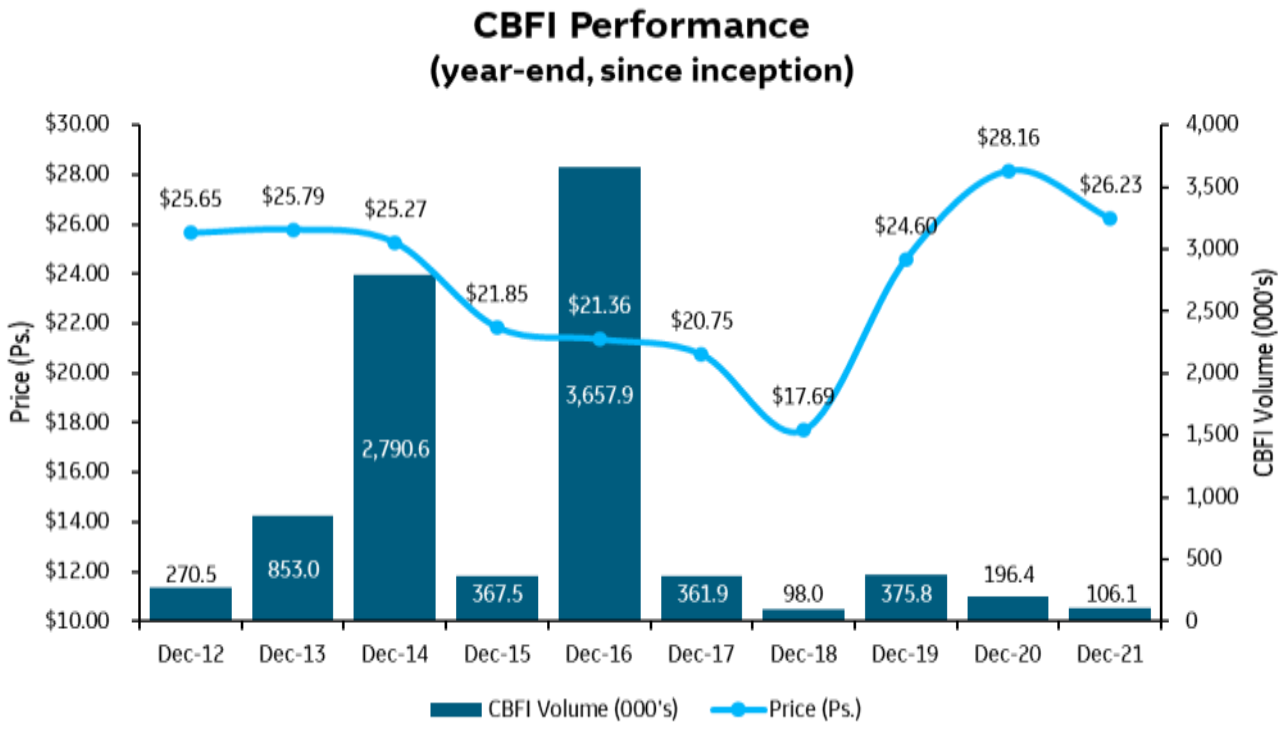
To the best of our knowledge, as of the date of this Annual Report, no person, entity or government holds a majority of the outstanding CBFIs which could allow them to, directly or indirectly, impose decisions in the Holders Meeting or appoint or revoke the appointment of the majority of the Technical Committee members.

For further information, please refer to section *"General Information – Executive Summary – Manager".*

ii) Performance of the CBFIs on the Mexican Stock Exchange




CBFI Performance
(quarterly, last two years)
Price (Ps.)
CBFI Volume (000's)
$30.00
$28.00
$26.00
$24.00
$22.00
$20.00
$18.00
$16.00
$14.00
$12.00
$10.00
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
$24.60
$19.70
$23.59
$27.16
$28.16
$25.49
$24.60
$24.65
$26.23
375.8
2,233.0
968.3
2,289.9
196.4
1,698.7
848.6
606.4
106.1
Dec-19
Mar-20
Jun-20
Sep-20
Dec-20
Mar-21
Jun-21
Sep-21
Dec-21
CBFI Volume (000's)
Price (Ps.)


CBFI Performance
(year-end, since inception)
Price (Ps.)
CBFI Volume (000's)
$30.00
$28.00
$26.00
$24.00
$22.00
$20.00
$18.00
$16.00
$14.00
$12.00
$10.00
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
$25.65
$25.79
$25.27
$21.85
$21.36
$20.75
$17.69
$24.60
$28.16
$26.23
270.5
853.0
2,790.6
367.5
3,657.9
361.9
98.0
375.8
196.4
106.1
Dec-12
Dec-13
Dec-14
Dec-15
Dec-16
Dec-17
Dec-18
Dec-19
Dec-20
Dec-21
CBFI Volume (000's)
Price (Ps.)

iii) Market Maker

FIBRA Macquarie terminated the market maker services agreement with BTG Pactual, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (BTG México) on August 19, 2020.

As of December 31, 2021, FIBRA Macquarie's ranking in the BMV Marketability Index was #44.

3. The Manager

a) History and Development of the Manager

Our Manager

Our Manager was originally Macquarie México Real Estate, S.A. de C.V. However, on August 31, 2021, a series of corporate changes within the Macquarie Group in Mexico were completed, pursuant to which Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. merged into an affiliate company, Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., as merging and surviving entity. As a result of the merger, the corporate name of the surviving entity changed to Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., and as was the case with MMREM, it is a company 100% ultimately owned by Macquarie Group Limited. As a corporation within Macquarie Asset Management, our Manager is able to draw on Macquarie Asset Management's global resources, in addition to our Manager's local management team, which has significant real estate investment and management experience within Mexico.

Our Manager is the same entity that acts as our Settlor (considering the aforementioned merger and change in corporate name), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. The offices of our Manager are located at Av. Pedregal No. 24, 21st Floor, Col. Molino del Rey, 11040, Mexico City, Mexico and its phone number is +52 55 9178 7700.

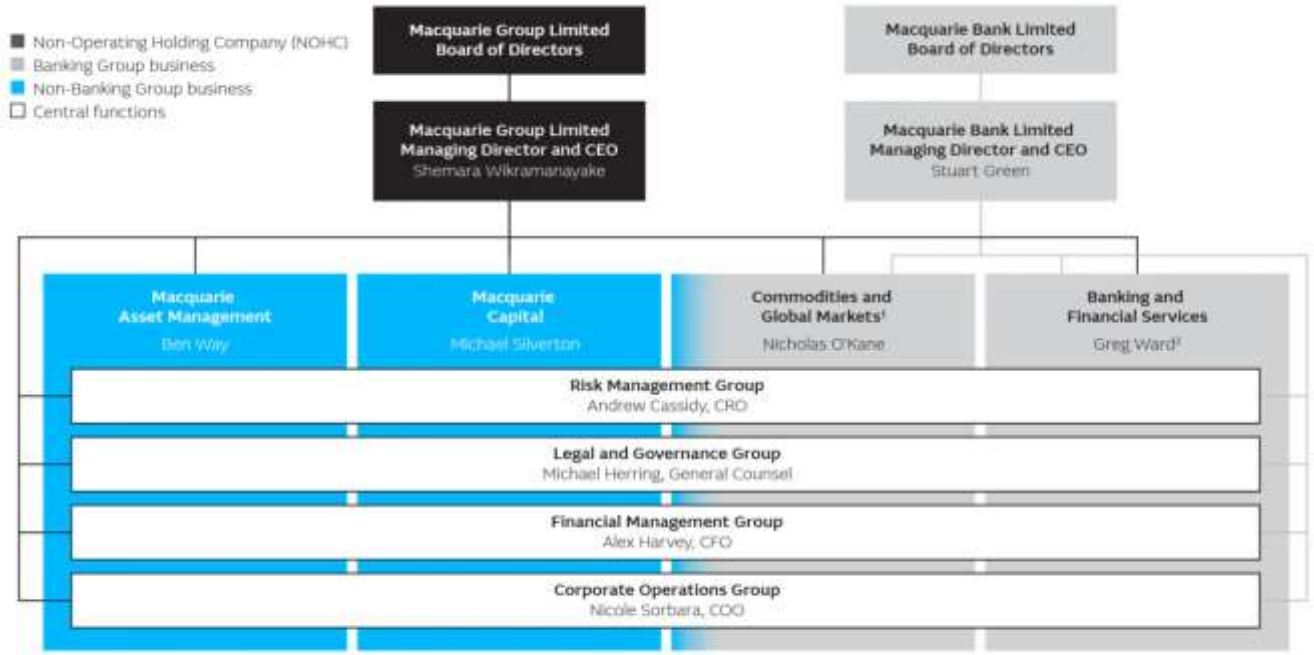
Macquarie Group

Founded in 1969, Macquarie Group is a global provider of fund management, banking, financial, advisory and investment services. As of December 31, 2021, Macquarie Group operates in 33 markets and employs approximately 17,000 personnel, Macquarie Group's diverse range of services includes fund and asset management, corporate finance and advisory, equity research and brokerage, commercial banking, foreign exchange, fixed income and commodities trading, lending, leasing and private wealth management. Macquarie Group Limited is listed on the Australian Securities Exchange under the symbol MQG.

Macquarie Group's approach to its business activities is to focus on select markets in which it believes its particular skills and expertise deliver real value for clients. Coupled with a robust risk management framework, this approach has enabled Macquarie Group to establish itself as a leader in a diverse range of business and market sectors internationally. With strong relationships across the Latin American region, Macquarie Group is using its deep experience and local knowledge of the region to facilitate cross-border transactions, providing a bridge between Latin America and the rest of the world. Since the opening of its Mexico City office in 2009, Macquarie is focusing on increasing its geographical presence and service offerings in the region.

Macquarie is a global provider of funds management, investment, banking and financial advisory services in all major financial centers. Our Manager is part of a longstanding global asset management platform with established resources for administration, finance, accounting, legal, risk management, public relations, human resources and information technology. We believe we are industry leaders with respect to corporate governance and reporting in the Mexican FIBRA market.

Macquarie has been assigned an A-2 short-term credit rating and BBB+/Stable long-term credit rating by Standard & Poor's, a P-2/Stable short-term credit rating and A3/Positive long-term credit rating by Moody's, and an F-2/Stable short-term credit rating and A-/Stable long-term credit rating by Fitch.



As at 1 January 2022.
1. Certain assets of the Credit Markets business, certain activities of the Commodity Markets and Finance business, and some other less financially significant activities are undertaken from within the Non-Banking group.
2. The current Group Head of BFS is also the Deputy Group CEO.

Macquarie Asset Management

Our Manager is a corporation within Macquarie Asset Management, a global asset manager that aims to deliver positive impact for everyone. Trusted by institutions, pension funds, governments, and individuals to manage more than $US545.7 billion in assets globally, we provide access to specialist investment expertise across a range of capabilities including fixed income, equities, multi-asset solutions, private credit, infrastructure, renewables, natural assets, real estate, and asset finance.

Macquarie Asset Management is part of Macquarie Group, a diversified financial group providing clients with asset management, finance, banking, advisory and risk and capital solutions across debt, equity, and commodities. Founded in 1969, Macquarie Group employs approximately 17,000 people in 33 markets and is listed on the Australian Securities Exchange.

Macquarie Real Estate

Macquarie Group's real estate activities began in the late 1980s. Since that time Macquarie Group's real estate business has become a global business that has historically included a diverse range of real estate and financing activities, including investment sourcing, financing and structuring, as well as securitization, research, fund management, asset and property administration, property development, and the formation of joint ventures and strategic alliances in the sector.

Macquarie Asset Management's Real Estate division is a global real estate investment business with an extensive network and capability across real estate investment management, asset management and direct investment. With approximately $US13.5 billion of assets under management, its team of approximately 120 real estate specialists, in 30 locations across 17 markets around the world, provide access to opportunities across the real estate spectrum – from strategies to access emerging sectors through growing specialist real estate platforms and asset creation, to the disciplined investment and management of core and core plus real estate.

Funds Management Experience

Macquarie Asset Management has extensive funds management experience in the alternative asset space. Having commenced in 1996, the institutional approach to funds management that Macquarie Asset Management follows has been developed over several years and is reflected in its approach to:

- fund establishment and corporate governance;
- acquisition origination and execution;
- asset management;
- reporting; and
- asset divestments.

This approach is also reflected in Macquarie Asset Management's structured approach to the management of its global business, which focuses on having experienced local management teams. Macquarie Asset Management believes that this approach ensures that its funds are consistently managed, appropriately resourced with individuals that understand the relevant local market, and that knowledge and experience from different markets can be applied to the management of each and every Macquarie Asset Management fund.

Asset Management Expertise

Macquarie Asset Management's ' track record in alternative asset fund management and its current asset management platform provides strong in-house asset management and enhancement expertise. Through this platform, the asset managers have demonstrated their ability to enhance asset performance (in terms of rental revenue and operating costs), increase asset valuation and deliver quality services to tenants by:

- executing a pro-active approach to tenant management;
- exercising disciplined asset management and cost control;
- identifying property enhancements to improve the overall appeal, quality and performance of the property; and
- frequently measuring property performance against market benchmarks.

Rounding

We have made rounding adjustments to present some of the figures included in this Annual Report. As a result, numerical figures shown as totals in some tables may not be arithmetic aggregations of the figures that precede them.

Measurement and Other Data

In this Annual Report, we present most property information in square meters (m2). One square meter is equal to approximately 10.7639 square feet (ft2). Annualized Base Rent for a given period means the total base rent set forth in the existing leases for the properties (without including any adjustments for taxes or insurance that may be available under the relevant contract) as of the last month prior to the applicable period, multiplied by twelve. Annualized rent for leases denominated in pesos has been converted into U.S. dollars at an exchange rate of Ps. **20.5835** per US$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2021, as published by the Mexican Central Bank (Banco de México) in the Official Gazette. Total leased area is calculated as the aggregate GLA multiplied by the occupancy rate. Average monthly rents per leased m2 is calculated by dividing annualized rent for the applicable period by the total leased area in m2, divided by twelve. Lease renewal rates are calculated by dividing actually renewed leases by total leases expiring during the applicable period, in each case based on gross leasable area. In this Annual Report, we present assets under management for Macquarie and its affiliates. Assets under management is calculated as proportionate enterprise value, calculated as the respective entity's proportionate net debt and equity value, at the most recent valuation date available.

In this Annual Report, references to "our retail properties", "our retail portfolio" and "our retail tenants" (including with respect to calculations of gross leasable area, leased area and Annualized Base Rent), unless the context otherwise requires, include our one office property and our one mixed use property, each of which were acquired from Carr and its partners. In this Annual Report, we make reference to our Manager's requirement to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs, up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million (based on the subscription price of the CBFIs acquired, calculated at the rate of exchange published by the Mexican Central Bank on the original date of execution of our Management Agreement). This 5% determination excludes, and will exclude, at all times in the future, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of the global offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the Net Founder's Grant, as part of the global offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance Fees.

b) Business Description

i) Main Activities

The Manager does not carry out any activities other than acting as our Manager and Settlor. The Manager, in such capacity, has a management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to Macquarie Asset Management's global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management. The Manager, in such capacity, is able to draw on Macquarie Asset Management's global resources, in addition to its local management team, which has significant real estate investment and management experience within Mexico.

ii) Human Resources

The Manager does not have any employees, nor has it entered into any labor agreement or collective agreement with any person or union.

iii) Corporate Structure

Our Manager is a Mexican corporation which operates within Macquarie Asset Management The shareholding structure of our Manager is the following: Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. (99.999999%) and Macquarie Services (Mexico), S.A. de C.V. (0.000001%).

The only shareholder with more than 10% of the equity of our Manager and who exerts significant influence and control, or power of command is Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. The nature of control or power of command of Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. over our manager is of corporate nature, in other words, its control is derived from the corporate rights that the General Law of Mercantile Corporations *(Ley General de Sociedades Mercantiles)* grants it as majority shareholder.

No advisor or director of the Manager is owner (individually or in aggregate) of any shares representative of the equity of our Manager.

iv) Judicial, Administrative and Arbitration Processes

Our Manager is not currently subject to any relevant judicial or administrative procedures or pending judgment that could lead to an adverse result.

As of this date, our Manager has not invoked any of the assumptions and provisions described in articles 9 and 10 of Mexican Bankruptcy Law *(Ley de Concursos Mercantiles)*, and it has not been nor intends to be declared in bankruptcy.

c) Manager and Shareholders

The following sets forth certain information with respect to our Manager as of the date of this report, for further information please see section 1. "General Information" - b) "Executive Summary" – viii "Manager".

Executive Officers of our Manager

Name	Position	Gender	Age	Time in position[1]
Juan Monroy	Chief Executive Officer	Male	47	6.5 years
Simon Hanna	Chief Financial Officer	Male	44	8.2 years
Thomas E. Heather	Legal Director	Male	39	1.0 year

1. As of December 31, 2021.

FIBRA Committee of our Manager

Name	Position	Gender	Age	Time in position[1]
Matthew Banks	Chairman and Director	Male	60	9.0 years
Jonathan Davis Arzac	Director	Male	69	9.0 years
Nick O'Neil	Director	Male	43	9.0 years
Brett Robson	Director	Male	53	1.0 year
Eric Wurtzebach	Director	Male	48	1.0 year

1. As of December 31, 2021.

Shareholders of our Manager

Name	Equity Percentage
Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V.	99.999999%
Macquarie Services (Mexico), S.A. de C.V.	0.000001%
Total	**100%**

Secretary of our Manager

Thomas E. Heather

External Auditor

As of this date the Manager has engaged PricewaterhouseCoopers, S.C. as its external auditor, with responsibility for auditing its financial information.

By-Laws and other Agreements

Our Manager is a sociedad anónima de capital variable, the corporate purpose of which is: a) enter into trusts of any nature as trustor affecting assets to the patrimony thereof, manage trusts of any nature, and to participate in their technical committees and in any other committees that may be formed by them, b) hire the personnel necessary for the development of its purpose, as well as to appoint or propose directors, executives and officers in the companies it manages on its own behalf or on behalf of third parties, c) obtain all kinds of credits and financing from domestic and foreign financial entities with or without specific guarantee, as well as through the placement of debt instruments in foreign financial markets, d) raise

funds from the public, directly or through a trust, for the issuance of instruments registered in the National Securities Registry placed through public offering, being able to use such funds for the granting of financing of any nature, e) guarantee liabilities of the company or third parties, by means of the constitution of all types of personal, real and exchange guarantees, including being jointly and severally liable, granting deposits, guarantees and sureties, as well as pledges or mortgages on the company's assets, f) grant all kinds of loans, interest bearing and non-interest bearing loans, credits, or financing with or without specific guarantee, as well as personal and real guarantees and sureties, g) participate as shareholder, partner or investor in all kinds of legal entities, commercial or of any nature, Mexican or foreign, as well as to purchase, vote, sell, transfer, subscribe, own, use, encumber, dispose of, exchange or auction under any title all kinds of shares, social parts, interests and participations of all kinds of legal entities, as may be necessary or convenient for the development of the corporate purpose of the company, h) acquire, dispose of and, in general, deal with all kinds of shares, corporate shares, securities and trust rights, as well as to issue, subscribe, endorse, assign, accept, guarantee, or discount all kinds of securities and credit operations, as well as any other securities permitted by law, i) represent individuals or legal entities, domestic or foreign, both in Mexico and abroad, that are directly related to the company's activities and to act as representative, agent or commission agent of the same under any legal title, j) obtain concessions, permits, licenses and any type of governmental authorizations and to perform any act for such purposes; k) acquire and dispose, in any legal form, of all types of patents, patent rights, inventions, trademarks, commercial names, copyrights and any type of intellectual property that may be required or convenient for the achievement of the corporate purpose, l) Make investments for the maintenance of its assets in order to contribute to the fulfillment of its corporate purpose , m) acquire, own, possess, exchange, dispose of or encumber, under any legal title, the ownership, use, enjoyment, and/or possession of all kinds of real estate, as well as to hold and dispose of the real or personal rights over the same, as may be necessary or convenient for the corporate purpose of the company, n) acquire, lease or by any other title own, dispose of, or sell any kind of movable property, o) enter into all types of agreements and contracts of a civil, commercial, or administrative nature, as well as to perform all acts necessary for the development of its corporate purpose, p) to buy, sell, commercialize, elaborate, distribute and, in general, dispose of all kinds of products, goods and rights, in Mexico or abroad, necessary for the fulfillment of its corporate purpose, and q) in general, to enter into and execute all kinds of legal acts of any nature that may be necessary or convenient for the realization of the corporate purpose of the company.

The capital stock of our Manager is variable. The minimum fixed portion of the capital stock without a right of withdrawal is $50,000.00 Pesos, represented by 50,000 nominative common shares, with a par value of $1.00 Peso each. The variable portion of the capital stock will be unlimited and is represented by nominative common shares with a par value of $1.00 Peso each.

The management of our Manager is in charge of a sole administrator or a board of directors, which will be composed of two or more members who may not be shareholders and who may or may not have alternates, as determined by the shareholders meeting.

For each 25% of the outstanding shares of the Company, the shareholders holding such shares shall have the right to appoint one member of the Board of Directors in accordance with Article 144 of the General Law of Mercantile Corporations. The shares that serve as a basis for the appointment of a director in accordance with the terms of this clause shall be excluded from the vote for the appointment of other directors.

The shareholders representing 25% (twenty-five percent) of the capital stock of the Manager shall have the right to appoint a member of the board of directors pursuant to the provisions of the General Corporations Law *(Ley General de Sociedades Mercantiles).* The shareholders exercising their voting rights in connection with the appointment of a member of the board of directors pursuant to the foregoing, shall not participate in the voting for the appointment of the other members of such board.

The board of directors will have sufficient powers and authorities to manage and direct the business, as well as to dispose the assets of the Manager, without any limitation.

The general shareholders meeting is the supreme body of the Manager and will therefore have the authority to resolve and/or approve all matters related to the Manager, without limitation.

The shareholders meeting can be held at any time. The ordinary shareholders meeting will be held at least once a year within the first four months following the closing of the fiscal year of the Manager. The meeting will be held in the domicile of the Manager. The call to such meeting must be made by the sole director, the board of directors or thee statutory auditors or if applicable prior request of the shareholders pursuant to articles 169, 184 and 185 of the General Corporations Law *(Ley General de Sociedades Mercantiles).*

Any shareholders meeting can be held without the need of a previous call, if all the shareholders representing the totality of the capital stock with voting rights in such meeting attend or are represented during the vote.

The sole director or the president of the board of directors (as applicable) assisted by the secretary of the Manager or of such board, will preside over shareholders meetings.

In order to consider the shareholders meeting legally held in virtue of the first call, at least half of the capital stock with voting rights must be represented and their resolutions will be considered valid if approved by the majority of the shareholders represented in such meeting.

In order to consider the extraordinary shareholders meeting legally held in virtue of the first call, at least three quarters of the capital stock with voting rights must be represented and their resolutions will be considered valid if approved by the majority of the shareholders votes representing half of the capital stock.

Ordinary shareholders meetings will be called to discuss and resolve any matter in terms of articles 180 and 181 of the General Corporations Law *(Ley General de Sociedades Mercantiles)*; capital increases or reductions in the variable portion of the capital stock, and any other matter included in the agenda pursuant to the applicable law or these by-laws, and that such matter is not reserved for an extraordinary shareholders meeting.

Extraordinary shareholders meeting will be called to discuss any matters provided in article 182 of the General Corporations Law *(Ley General de Sociedades Mercantiles).*

If in a general ordinary or extraordinary shareholders meeting, all the shareholders are represented, such meeting can resolve matters of any nature even those not contained in the agenda.

Resolutions may be taken with the unanimous approval of the shareholders, without the need of a shareholders meeting, provided that they comply with the provisions of article 82 of the General Corporations Law *(Ley General de Sociedades Mercantiles).* The general annual shareholders meeting will gather once a year within the first four months following the closing of the fiscal year.

Except for preferred or shares with special or limited rights, all shares will grant the right to issue one vote in any general ordinary or extraordinary shareholders meeting, or in any especial shareholders meeting executed by the shareholders of the same category.

The resolutions adopted outside the shareholders meeting, through the unanimous vote of the shareholders with voting rights, will, have for all legal purposes, the same validity as if adopted by a shareholders meeting, provided they are confirmed in writing.

Transactions with Related Parties and Conflict of Interest

Our Trust Agreement defines Related Party Transactions as any transaction with related parties (as defined below) with respect to the Trustee, the settlor, our Manager or any of our investment trusts, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case in the terms of the provisions of the CNBV regulations.

Our Fund or our investment trusts may make an investment in or a divestment of real estate assets with our Manager, the settlor, or a related party thereto, only if (1) the investment or divestment is approved by the Technical Committee, with the non-independent members abstaining from voting, without the latter affecting the required quorum of such Technical Committee meeting, (2) such Related Party Transaction is entered into on market terms, and (3) such Related Party Transaction exceeds 10% of the Trust Estate, prior approval of the CBFI holders meeting has been obtained, to be granted in a meeting in which the holders that are related parties of the settlor, our Manager or any investment vehicle will be required to abstain from voting without affecting the necessary quorum to approve such transaction.

Subject to the foregoing, our Manager, the settlor, or a related party thereto may render services to us or our investment trusts (other than the services provided for in our Management Agreement), including, without limitation, property development services and any other services. If approved, our Trustee will, upon the prior written instruction of our Manager, reimburse our Manager, the settlor, or a related party thereto, in connection with any documented financing, legal, tax or other out-of-pocket costs incurred by them in connection with such services.

In addition, as part of Macquarie Asset Management's corporate governance framework, our Manager has adopted a detailed related party transactions policy covering transactions with and services provided by Macquarie Group. This policy provides that:

- consistent with our Trust Agreement, only the independent members of the Technical Committee will make decisions about transactions which involve Macquarie Group entities as counterparties;
- all Related Party Transactions with Macquarie Group entities must be clearly identified and undertaken on arm's length or better terms, as determined by the independent members of the Technical Committee;
- all Related Party Transactions are to be tested by reference to whether they meet market standards, as determined by the independent members of the Technical Committee; and
- for certain transactions, benchmarking reports and/or independent valuations or opinions must be provided as evidence of the market terms.

Under the Mexican Securities Law, "related party" is defined as any persons that fall under any of the following categories with respect to another person (a "referenced person"):

a. those individuals that control or have significant influence (as defined below) over a legal entity that is part of the business group (as defined below) or consortium (as defined below) which the referenced person is part of, as well as the board members or managers or officers of the legal entity and individuals that form part of such business group or consortium;

b. those individuals that have command authority (as defined below) over a legal entity which is part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;

c. the spouse or domestic partner, and the persons that have civil or blood kinship to the fourth degree, or kinship by affinity to the third degree, with individuals that fall into the categorizations of paragraphs (a) and (b) above, as well as the partners of and co-owners with the individuals mentioned under such paragraphs, with whom they maintain business relationships;

d. the legal entities which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs; and

e. the legal entities in which any of the individuals referred to under sections (a) and (c) above, exercise control or significant influence.

"legal entity" means an entity created under private, commercial or public law, excluding individuals but including, without limitation, partnerships.

"control" and "controlled" means the capacity of one person or group of persons, to take any of the following actions:

a. to, directly or indirectly, impose decisions on general shareholders' meetings or equivalent bodies, or to appoint or remove the majority of directors, managers or their equivalent, of a legal entity;

b. maintain the rights which, directly or indirectly, allow exercising the vote with respect to more than 50% of the interest in a legal entity; and

c. to direct, directly or indirectly, the management, strategy or main policies of a legal entity, either through holding securities, contractual arrangements or otherwise.

"significant influence" means the entitlement of rights which allow, directly or indirectly, exercising the vote with respect to at least a 20% interest in a legal entity.

"command authority" means the factual capacity to influence in a decisive manner on the resolutions adopted by the shareholders' meetings or meetings of the board of directors, or on the management of the business of the referenced person or legal entities controlled by the referenced person, or those in respect of which the referenced person has significant influence. Unless proven otherwise, it is assumed that the individuals that fall under any of the following categories, have command authority in a legal entity:

a. the shareholders that have control;

b. individuals that hold offices held for life, honorary positions or any other analogous or similar title in a referenced person or in a legal entity which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;

c. those individuals who have transferred control of the legal entity under any title and free of charge, or at a value lower to market or book value, in favor of individuals with whom there is civil or blood kinship, or kinship by affinity to the fourth degree, the spouse or domestic partner; and

d. those individuals that instruct board members or officers of the legal entity, to make decisions or execute operations in a corporation or in the legal entities controlled by it.

"business group" means a group of legal entities of which one legal entity maintains the control of such legal entities.

"consortium" means the group of legal entities that is controlled by one or more individuals acting as a group.

Conflicts of Interest

Subject to required approvals by our Technical Committee, (i) Macquarie Group and Macquarie Group-managed vehicles or investments may, and certain investors and employees of Macquarie may, co-invest alongside our fund and our investment trusts with respect to our and their investments; and (ii) our Manager may invest in, deal with or engage the services of its affiliates or any Macquarie Group entity engaged in separate business activities, which entities will be entitled to charge fees and brokerage commissions. Any joint venture agreements to be entered among our fund, our investment trusts and Macquarie Group, Macquarie-managed vehicles or investments (subject to required approvals by our Technical Committee), or other co-investors, may include rights of first offer or first refusal, tag-along, drag-along and similar rights (which rights might be exercised by Macquarie or Macquarie-managed vehicles or investments in priority to other co-investors) that may be triggered in the event of a removal or substitution of our Manager.

In addition, Macquarie Group undertakes a broad range of business activities, which include securities underwriting, sales and trading, investment banking, lending, merchant banking, financial advisory services, investment research, investments management and other activities. In the ordinary course of its business, Macquarie Group entities undertake activities in which their or their clients' interests could conflict with the interests of our fund or our investment trusts.

On any matter involving a conflict of interest not described above, our Manager shall consult with our Technical Committee with respect to any matter as to which our Manager determines in good faith that a material conflict of interest exists, and any such transactions will be permitted if either (a) our Technical Committee waives such conflict of interest (in a vote taken by the independent members thereof); or (b) our Manager acts in a manner, or pursuant to standards or procedures, approved by our Technical Committee (in a vote taken by the independent members thereof) with respect to such conflict of interest.

4. Financial information

a) Selected Financial Data

The following table presents selected financial information with respect to the Fund's operations during the financial year ended December 31, 2021, incorporating the activities of the properties that we acquired as part of our formation transactions in 2012; the portfolios acquired in the fourth quarter of 2013 (i.e. the FCM Portfolio, DCT Portfolio and Carr Portfolio); the results of the interest in our 50/50 Joint Venture with Grupo Frisa, the portfolios and properties acquired in 2017; the properties we have disposed of in 2018 and 2019; and the acquisition of strategic land parcels in Nuevo Leon and MCMA in 2020. Which includes a newly formed Joint Venture trust with Inmobiliaria Alamedida. This selected financial information should be read in conjunction with the Audited Financial Statements (see "Annexes" of this Annual Report).

Information related to the factors that could affect the comparability of the data shown, and to explain the factors or events that could make the information presented to not be indicative of the future performance of the Trust, is covered in the Risk Factors section.

The financial statements included in this Annual Report were audited by KPMG Cárdenas Dosal, S.C., our External Auditor.

Consolidated Statements of Comprehensive Income

The following sets forth the income statement of the Fund representing the financial year ended December 31, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019.

	2021 **Ps.000**	**2020** **Ps. 000**	**2019** **Ps. 000**
Property related income	3,847,644	4,028,100	3,657,565
Property related expenses	(610,116)	(619,487)	(532,043)
Property income after related expenses	**3,237,528**	**3,408,613**	**3,125,522**
Management fees	(195,806)	(186,839)	(164,908)
Transaction related expenses	(5,123)	(7,273)	(25,234)
Professional, legal and other expenses	(70,717)	(67,575)	(53,157)
Total operating expenses	**(271,646)**	**(261,687)**	**(243,299)**
Other income	11,642	-	-
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on investment property	1,158,270	1,912,458	(1,464,048)
Unrealized revaluation gain/(loss) investment property measured at fair value	4,767,929	(1,157,936)	(605,080)
Finance costs	(909,653)	(1,002,153)	(921,102)
Interest income	12,311	21,210	26,469
Share of (loss)/profit from equity-accounted investees	192,029	(316,958)	155,013

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Net foreign exchange (loss)/gain on monetary items	(510,838)	(843,917)	630,606
Net unrealized (loss)/gain on interest rate swaps	113,596	(172,923)	(162,183)
Current and deferred income tax[1]	(4,782)	633	(5,582)
Net profit after tax for the year	7,796,386	1,587,340	536,316

1. The current and deferred taxes are in relation to our vertically integrated subsidiaries

The following sets forth the non-IFRS financial information of the fund including calculation of Net Operating Income, Adjusted EBITDA, FFO and AFFO of the Fund representing the financial year ended December 31, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019.

	2021 Ps. Million	2020 Ps. million	2019 Ps. Million
Total revenues	4,039.7	4,224.3	3,876.8
Profit for the year	7,796.4	1,587.3	536.3
Net operating income (NOI)	3,542.5	3,692.7	3,403.5
Adjusted EBITDA	3,282.7	3,431.5	3,185.2
Funds from Operations (FFO)	2,325.0	2,394.3	2,303.6
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	1,814.2	1,975.6	1,979.7
Total revenues	4,039.7	4,224.3	3,876.8

Note: Painting has been removed from NOI and is included in normalized capital expenditure for all years.

Consolidated Statements of Financial Position

The following sets forth the statement of financial position representing the financial year ended December 31, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019.

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Current assets			
Cash and cash equivalents	715,618	889,571	693,209
Trade receivables, net	14,084	53,901	473,142
Other assets	62,696	62,010	61,555
Total current assets	792,398	1,005,482	1,227,906
Non-current assets			

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Restricted cash	17,037	16,512	15,598
Other receivables	-	-	15,701
Other assets	272,264	233,925	200,652
Equity-accounted investees	1,323,700	1,186,526	1,544,250
Goodwill	841,614	841,614	841,614
Investment properties	47,659,885	41,119,827	38,799,138
Total non-current assets	50,114,500	43,398,404	41,416,953
Total assets	50,906,898	44,403,886	42,644,859
Current liabilities			
Trade and other payables	800,947	1,132,815	870,879
Interest-bearing liabilities	205,835	-	-
Tenant deposits	22,481	15,818	17,205
Other liabilities	3,953	3,523	4,239
Total current liabilities	1,033,216	1,152,156	892,323
Non-current liabilities			
Interest-bearing liabilities	16,198,539	15,684,178	14,804,370
Tenant deposits	317,638	310,676	318,175
Derivative financial instruments	97,499	211,095	38,172
Trade and other payables	-	128,717	-
Other liabilities	11,139	14,088	16,968
Deferred income tax	26,523	22,557	24,486
Total non-current liabilities	16,651,338	16,371,311	15,202,171
Total liabilities	17,684,554	17,523,467	16,094,494
Net assets	33,222,344	26,880,419	26,550,365
Equity			
Contributed equity	17,303,908	17,311,749	17,394,792
Retained earnings	15,670,081	9,325,095	9,155,573
Total controlling interest	32,973,989	26,636,844	26,550,365
Non-controlling interest	248,355	243,575	-

	2021 Ps.000	2020 Ps. 000	2019 Ps. 000
Total equity	33,222,344	26,880,419	26,550,365

Leverage Ratio and Debt Service Coverage Ratio

The following tables set out the information relating to leverage ratios and debt service coverage ratios for year ended on December 31, 2021:

Leverage Ratio[1]	**Ps. '000**
Bank Debt[1]	16,449,253
Bonds	-
Total Assets	50,906,899
Leverage Ratio = 16,449,253 / 50,906,899	**= 32.3% (Maximum of 50%)**

Debt Service Coverage Ratio (ICD t)				**Ps. '000**
		t=0		**∑ 4 t=1**
AL 0	Liquid Assets	715,618		
IVA t	Value added tax receivable	-		
UO t	Net Operating Income after dividends	-		1,867,823
LR 0	Revolving Debt Facilities			4,758,759
I t	Estimated Debt Interest Expense	-		914,787
P t	Scheduled Debt Principal Amortization	-		-
K t	Estimated Recurrent Capital Expenditures	-		296,236
D t	Estimated Non-Discretionary Development Costs	-		173,759
ICD t =	**715,618 + 1,867,823 + 4,758,759 / 914,787 + 296,236 + 173,759**	**=**	**5.3x**	**(Minimum of 1.0x)**

1. Bank Debt associated with Group Frisa JV is accounted for using the equity accounting method, and so is classified in Total Assets, not in Bank Debt

The CNBV published updated statutory debt regulations with immediate effect. Under the updated regulations, each FIBRA is required to have the annual CBFI holder's meeting (AGM) establish a maximum LTV ratio and minimum DSCR. After reviewing the amendments to the regulation, it has been determined that no action is required as a maximum LTV of 50% and minimum DSCR of 1.0x is established under the FIBRAMQ Trust Agreement. Of note, the CNBV updated the formula for the DSCR calculation which now only requires the inclusion of four quarters (previously six) of forward-looking income,

financing costs, principal amortizations and capex commitments which had a material contribution to the improvement in the ratio this year end.

For the year ended December 31, 2020, the Leverage Ratio and the Debt Service coverage ratio were 35.4% and 5.7x respectively For the year ended December 31, 2019, the Leverage Ratio and the Debt Service coverage ratio were 34.8% and 4.8x respectively.

b) Relevant Indebtedness Information

Our source of internal liquidity primarily consists of cash flow derived from our operations. Our source of external liquidity primarily consists of our borrowings.

The following table shows our indebtedness as of December 31, 2021.

Lender or Agent	Currency	Amount Outstanding As of Dec 31, 2021	Interest Rate	Maturity[1]
Various Banks through a Credit Facility - Term Loan	US Dollars	US$180,000,000	Fixed – 4.44%[2] per year	April 1, 2024
Various Banks through a Credit Facility - Revolving Credit Facility[3]	US Dollars	US$10,000,000	Variable – 30-day LIBOR + 2.50%	April 1, 2024
Various Insurance Companies through a Note Purchase and Guaranty Agreement - Term Loan	US Dollars	US$250,000,000	Fixed - 5.55% per year	June 30, 2023
Various Insurance Companies through a Note Purchase and Guaranty Agreement - Term Loan	US Dollars	US$75,000,000	Fixed - 5.44% per year	September 30, 2026
MetLife – Term Loan	US Dollars	US$210,000,000	Fixed – 5.38% per year	October 1, 2027
MetLife – Term Loan	US Dollars	US$75,000,000	Fixed – 5.23% per year	June 1, 2034
MetLife Mexico[4]	Mexican Pesos	Ps. 567,452,002[5]	Fixed – 8.50% per year	January 1, 2024

1. These maturities may be extended under certain circumstances subject to compliance with certain covenants
2. Fixed by a corresponding interest rate swap expiring on April 1, 2024. The term loan has a variable interest calculated at 90-day LIBOR + 2.50% p.a. spread
3. As of December 31, 2021, the Revolving Credit Facility had available undrawn commitments of USD 170.0 million (USD tranche) and Ps.1.3 billion (Peso tranche) totaling to USDe231.2 million
4. Amount stated represents FIBRA Macquarie's proportionate share of the joint venture level debt with Frisa.
5. 27-years amortization of principal starting in 2020
Note: All interest rates are exclusive of withholding taxes.

Below is a summary of our relevant credit facilities that are still outstanding as of the date of this report:

US$500 million of refinancing activity

On April 2, 2019, FIBRA Macquarie, as borrower, entered into a US$500 million refinancing transaction, comprised of a US$425 million unsecured credit facility and a term sheet for a new US$75 million secured term loan facility (together, the Refinancing). The Refinancing is debt neutral and enhances FIBRA Macquarie's debt profile by diversifying FIBRAMQ's lender base and significantly extending the weighted average maturity of its debt.

On May 22, 2019, FIBRA Macquarie closed a 15-year US$75 million secured term loan facility with maturity in June 2034 and all-in fixed-rate interest of 5.23% per annum. The proceeds were used to fully repay the outstanding drawn revolver, resulting in the entire revolving facility, equivalent to US$245 million, being undrawn.

On April 5, 2019, FIBRA Macquarie, closed a US$425 million unsecured credit facility. The initial drawings of US$180 million under the unsecured five-year term loan, together with US$75 million drawn under the unsecured revolving facility and US$3 million cash on hand, were used to fully prepay an existing US$258 million unsecured term loan that was due to expire on June 30, 2020.

Full repayment of a Secured Credit Agreement Mexican Peso-denominated loan with MetLife at FIBRA Macquarie's JV level

On January 31, 2019, FIBRA Macquarie made a full repayment of a secured loan at its JV level scheduled to mature on April 1, 2019, utilizing cash on hand. FIBRA Macquarie´s 50 percent pro rata share of this loan repayment totaled to $284.1 million.

Loan Refinancing of the Secured Credit Agreement with MetLife for the Acquisition of certain CPA Properties

On September 13, 2017, MetLife, as lender, and CIBanco, as trustee under the irrevocable administration trust agreement number F/00922 (as amended and restated from time to time), as borrower, entered into the MetLife Refinancing Loan.

The MetLife Refinancing Loan provides an amortization of interest only, subject to compliance with certain debt covenants. As for the security, MetLife has recourse only to the properties, cash flows and other reserves constituted under the facilities (security trust), except under certain limited circumstances in which the lender has recourse to FIBRA Macquarie. The borrower issued a promissory note in order to evidence the principal amount of the loan of US$210,000,000.00, and as unconditional promise of payment of the principal and ordinary interests over the outstanding amount of the loan.

This credit agreement establishes obligations to perform certain actions, including, among others i) delivery of financial statements, reports and valuation, maintenance of insurance, and payment of obligations, and ii) meeting certain financial covenants, including loan-to-value, debt service coverage, and debt yield ratios. In addition, the credit agreement establishes restrictions that limit the applicable investment trust's ability to, among other things and subject to certain exceptions, incur new debt, constitute additional liens, change its corporate structure, including mergers and acquisitions and dissolutions, sell assets, or change the nature of the business.

The credit agreement includes, among others, the following events of default: i) failure to pay principal or interest when due, ii) bankruptcy or insolvency, iii) false declarations, iv) transfer of property titles, v) additional incurrence of debt and/or lines, vi) change of control or vii) the delay of the environmental remedial works, as set forth under the MetLife Refinancing Loan.

Secured Credit Agreement with MetLife Mexico, S.A. ("MetLife Mexico")

On December 6, 2016, FIBRA Macquarie in its role as limited guarantor and partner in a joint venture with Grupo Frisa, as borrower, entered into a MXN$1,155 million senior secured term loan facility financed by MetLife Mexico.

The loan is secured by eight retail properties contributed to a security trust. The loan was used for the repayment of the BRE Debt Mexico facility (GE Real Estate Mexico and HSBC Mexico secured credit agreement) provided for the acquisition of the portfolio from Kimco Realty Corporation in 2014.

This credit agreement establishes obligations to perform certain actions, including, among others, delivery of financial statements, reports and valuation, payment of obligations, and maintenance of insurance. In addition, the credit agreement establishes restrictions that limit the applicable investment trust's ability to, among other things and subject to certain exceptions, incur new debt, constitute additional liens, change its corporate structure, including mergers and acquisitions and dissolutions, grant loans to third parties, and change of control or of manager without the lender's consent.

The credit agreement includes, among others, the following events of default: i) lack of payment, ii) lack of maintenance of insurance, iii) breach of obligations, iv) false declarations, v) bankruptcy or insolvency, vi) seizure or dispossession, or vii) change of control.

Secured Credit Agreement with MetLife México for the Acquisition of one Kimco Property.

This credit agreement establishes obligations to perform certain actions, including, among others i) delivery of financial statements, reports and valuation, payment of obligations, and ii) meeting certain financial covenants, including loan-to-value and debt service coverage ratios. In addition, the credit agreement establishes restrictions that limit the applicable investment trust's ability to, among other things and subject to certain exceptions, incur new debt, constitute additional liens, change its corporate structure, including mergers and acquisitions and dissolutions, sell assets, or change the nature of the business.

The credit agreement includes, among others, the following events of default: i) lack of payment, ii) breach of obligations, iii) false declarations, iv) bankruptcy or insolvency, v) expropriation, or vi) change of control.

This loan was prepaid in full on January 31, 2019.

Notes

On June 27, 2016, FIBRA Macquarie, as issuer, issued (promissory) notes through a purchase agreement for the amount of US$250,000,000 entered into with various purchasers (the "First Note Purchase Agreement"). On September 30, 2016, FIBRA Macquarie, as issuer, issued additional (promissory) notes through a purchase agreement for the amount of US$75 million entered into with various purchasers (the "Second Note Purchase Agreement" and jointly with the First Note Purchase Agreement, the "Note Purchase Agreements"). Below is a summary of the most relevant provisions of the Note Purchase Agreements.

Fundamental changes. FIBRA Macquarie and its subsidiaries will not participate in mergers, dissolutions, liquidations, consolidations or other changes in its corporate structure or constituent documents that could represent events of default under the Notes Purchase Agreement, except for certain exceptions provided therein.

Change of control. The occurrence of certain circumstances of change of control compels the issuer to make an offer to buy the notes. Among them, is the acquisition by parties unrelated to Macquarie of more than 50% of the voting rights of the securities issued by FIBRA Macquarie.

c) Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations

The following discussion and analysis of our financial condition and results of operations is based on, and should be read in conjunction with, the financial statements and related notes included elsewhere in this Annual Report

Overview

We are a Mexican trust focused on the acquisition, ownership, leasing and management of real estate properties in Mexico. We were established by Macquarie Infrastructure and Real Assets ("Macquarie Infrastructure and Real Assets"), now Macquarie Asset Management ("Macquarie Asset Management"), a business of Macquarie Group. Macquarie Asset Management is a global alternative asset manager with approximately $US545.7 billion in assets under management as of December 31, 2021 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. We are managed by Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (formerly Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), which has a local management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to Macquarie Asset Management' global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

As of December 31, 2021, our diversified portfolio consists of 236 industrial properties and 17 retail properties (9 of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 20 cities across 16 states in Mexico, with approximately 2.8 million square meters of GLA in our industrial portfolio and approximately 425 thousand square meters of GLA in our retail

portfolio. As of such date, no single industrial property represents more than 3.4% of our industrial GLA and no single retail property represents more than 18.8% of our retail GLA. As of December 31, 2021, our industrial properties are 96.0% leased, in terms of GLA, to 278 tenants, and our retail properties are 90.1% leased, in terms of GLA, to 654 tenants. Our tenants include many leading Mexican and multinational companies or their affiliates across multiple industry sectors. Moreover, as of December 31, 2021, approximately 98.3% of our industrial leases are "triple-net," based on leased area, whereby the tenant is responsible for paying or reimbursing us for property-related expenses including real estate taxes, owner and building insurance, utilities, repairs and maintenance. As of December 31, 2021, the weighted average remaining lease term for our industrial and retail properties, based on Annualized Base Rent, was 3.4 and 3.2 years, respectively. As of such date, approximately 79.5% of the leases in our portfolio, based on Annualized Base Rent, are denominated in US Dollars, including 92.4% of our industrial leases, with the leases on the remainder of our industrial properties and our retail properties denominated in Pesos.

Business Strategy

Our growth strategy consists of external growth through acquisitions and organic growth through proactive asset management.

On December 19, 2012, we completed our initial global offering, raising Ps.14.2 billion (approximately US$1.1 billion at such time) in gross proceeds (including the proceeds from the subsequent exercise of related over-allotment options) and concurrently with such offering we successfully structured approximately US$821 million in debt financings. We have acquired approximately US$2.2 billion in real estate, since our initial global offering. As a result, we have managed to form one of the largest industrial portfolios in Mexico, based on GLA among listed Mexican real estate vehicles, and diversify into the retail sectors.

We intend to pursue growth through the execution of our investment strategy, as demonstrated by our initial acquisitions concurrently with our initial Global Offering and our subsequent acquisitions. We will seek to leverage our Manager's market knowledge and relationships to continue identifying and executing on acquisition opportunities. We seek to position our fund as a complementary source of liquidity to Mexican real estate developers, investors and owners seeking to complete the investment cycle with respect to their real estate holdings or generate liquidity through a sale of their real estate holdings. We will also explore selective joint venture development opportunities with local developers where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

We will continue to target acquisitions of stabilized, income-producing properties located in densely populated markets where supply is constrained, or in markets with high barriers to entry where there is an expectation of long-term capital appreciation. For industrial acquisitions, we intend to continue to focus on key manufacturing and distribution markets that complement our current industrial portfolio. For retail acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico's key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For office acquisitions, we intend to continue to focus on the Mexico City, Monterrey and Guadalajara markets. We believe we are well-positioned to capitalize on these opportunities through the well-established networks and relationships of our Manager.

We also seek to optimize the overall value and performance of our properties by (i) maintaining high retention rates with existing tenants; (ii) increasing occupancy; (iii) controlling operating expenses; (iv) maintaining our properties to high standards; (v) prudently investing in our buildings; and (vi) selectively disposing of non-strategic assets in order to enhance FIBRA Macquarie's overall portfolio composition. In December 2013, we established our Internal Property Administrator, which is wholly-owned by our fund. We believe this Internal Property Administrator will further our organic growth strategy of proactive management and administration of our industrial real estate properties. Moreover, we have engaged experienced, large scale, established, high-quality third-party property administrators to administer our retail properties on our behalf, with close oversight from our Manager.

Summary of 2021

In the full year of operations ended December 31, 2021, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- AFFO per certificate down 8.0% YoY and NOI down 4.1% YoY, mainly driven by Peso appreciation negatively impacting property rental income, partially offset by higher industrial USD revenues (driven by increased occupancy and rental rates), lower interest expense, declining Retail rent discounts and meaningful decrease in provision for doubtful debt expense.

- Paid Distributions of Ps.1.90 per certificate in 2021, flat YoY
- NOI margin of 87.7%, up 28bps YoY
- AFFO margin of 44.9%, down 186bps YoY
- Credit ratings upgrade: S&P BBB- (positive), up from stable outlook. Fitch Ratings BBB (stable), up from BBB- (positive).
- Development program execution with three buildings under construction and a robust pipeline of land opportunities. Continued the construction of two buildings in the Mexico City Metropolitan Area for a total GLA of 730,000 square feet for a total consideration of US$56.0 million and the construction of the first building in our Apodaca, Nuevo Leon site, a 180,000 square foot building with a total consideration of US$12.0 million.
- Continued ESG-focus:
  - First time inclusion in S&P/BMV Total Mexico ESG Index
  - First time recognition as Green Lease Leader
  - Certified six industrial properties with EDGE and received an EDGE Champion award from the IFC
  - Improved scores in ESG benchmarking (GRESB and CSA) and Kingley industrial customer satisfaction.

Summary of 2020

In the full year of operations ended December 31, 2020, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- AFFO per certificate up 0.6% YoY and NOI up 8.5% YoY, mainly driven by Peso depreciation positively impacting property rental income, partially offset by lower average occupancy, discounts granted as part of the COVID-19 relief program and higher provision for bad debt expense.
- Paid Distributions of Ps.1.90 per certificate in 2020, an increase of 6.7% from the prior year
- NOI margin of 87.4%, down 37bps YoY
- AFFO margin of 46.8%, down 430bps YoY
- Industrial Development:
  - Completion and 100% lease up of Ciudad Juárez two property development projects (LEED Certified & LEED Gold)
  - Acquisition of strategic land parcels in MCMA and Monterrey, with planning and permitting currently underway
- Full repayment of revolving credit facility with ~US$240m available, following precautionary US$180.0 million drawdown in March 2020
- Enhancements to sustainability with:
  - Three GRESB Green Star rating, an increase from GRESB Two Green Star rating in FY19
  - Increased green building certifications with two industrial buildings receiving LEED certifications and six wholly owned retail properties receiving BOMA Best Bronze certifications
- Retail remodeling: Completion of Coacalco Power Center (MCMA) remodeling project; remodeling of City Shops Valle Dorado (MCMA) in progress

Summary of 2019

In the full year of operations ended December 31, 2019, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- Increased AFFO per certificate by 5.9% YoY to Ps 2.5758

- Paid Distributions of Ps1.78 per certificate in 2019, an increase of 11.3% from the prior year
- Record NOI margin of 87.8%, up 25bps YoY
- Record AFFO margin of 51.1%, up 58bps YoY increase in same store net operating income of 5.1%
- Deployed US$45.2 million of capital, comprised of US$22.0 million allocated to property development, expansions and remodeling; US$18.0 million of debt repayment; and US$5.2 million of certificates repurchased for cancellation, with a cumulative repurchase of 5.63% of certificates outstanding
- Strengthened balance sheet with gradual lowering of Real Estate Net LTV to 36.4% (148bps YoY reduction) and Net Debt/EBITDA multiple of 4.6

Outlook

Despite short term headwinds, we remain cautiously optimistic and believe Mexico's economic fundamentals remain strong and should support solid long-term growth. Mexico has access to a deep, competitive, and highly skilled labor force and is continually moving up in manufacturing value chain. In addition, Mexico has an extensive free trade agreement network that provides access to the world's largest consumer markets, coupled with a favorable geographic location. Moreover, Mexico's domestic consumption outlook remains upward trending with a growing middle class with increasing access to credit.

This has also been an important period for the Mexican real estate market which enjoyed increased direct investment as a result of the institutionalization of the real estate asset class. The Mexican real estate market is expected to go through a period of significant institutionalization in terms of real estate ownership, creating ongoing opportunities for high-quality investments.

Additionally, we expect the low levels of speculative development across the country and specifically in many of our key markets to improve our portfolio's occupancy level and to increase lease rental rates, given the ongoing strong demand for industrial space. Additionally, we expect our acquisition activity to be accretive and enhance our overall financial performance. We expect the macroeconomic environment in Mexico, coupled with an improvement in Mexico's competitiveness compared to other countries such as China and India, to contribute to our growth and performance going forward.

Fundamentals for Mexican industrial real estate remain robust as a result of Mexico's increasing competitiveness in the manufacturing sector and growing demand from emerging industries such as logistics, medical devices, and aerospace. Based upon these factors and the continued strong performance of the large Mexican industrial real estate markets over the last year, we expect continued positive demand for real estate as companies expand their operations to meet increasing consumer demand.

In terms of ongoing acquisition opportunities, we will continue to pursue acquisitions of well-located assets at accretive prices where we can apply our management and leasing experience and market knowledge to generate attractive returns. Going forward, we intend to pursue both acquisitions of assets as well as selective development opportunities which could include building expansions in markets where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

We anticipate having enough liquidity to fund our operating expenses, including costs to maintain our properties and Distributions, though we may choose to finance investments, including acquisitions and developments, with the issuance of new CBFIs, cash, revenue from asset sales and through additional debt financing.

Financial Presentation

This Annual Report includes financial statements that have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS). These financial statements are presented in Mexican Pesos by applying the accounting policies set forth in section 3 of the Fund's audited financial statements, which accounting policies are in accordance with IFRS as issued by the IASB.

Where applicable, this Annual Report includes comparative historical financial information for our Fund in respect of the year ended December 31, 2019 and 2020.

Macroeconomic Conditions

Our business and financial performance, the value of our CBFIs, and our growth potential are closely related to macroeconomic conditions in Mexico as well as global macroeconomic conditions. An economic downturn, particularly if it impacts the regions where our properties are located or the principal markets of our tenant base, could affect our ability to renew existing leases, lease available space, maintain or increase rents and collect rents on a timely basis. In addition, if Mexico's largest trading partners, such as the United States, implement tariffs or trade barriers, such as import quotas, this could adversely affect our industrial tenants, which in turn would negatively affect our business. Volatility in the financial markets could adversely impact the availability of financings, interest rates, inflation and exchange rates, which could affect our ability to acquire additional properties or the price at which we can sell properties. However, we believe the quality of our properties and tenant base, the diversification of our portfolio in terms of real estate sector, geography, property size, tenants and tenant industries, as well as our stable primarily US Dollar-denominated cash flow, could mitigate some of the effects of adverse macroeconomic conditions.

Rental Revenue

Our primary source of income is the rental payments we receive from our tenants. The amount of rental revenue generated by our properties is influenced by a number of factors, including:

1. occupancy rates, including our ability to renew leases with existing tenants and lease vacant space to new tenants;
2. rental rates, including our ability to maintain or increase rental rates for existing leases, renewal leases and leases for new tenants;
3. gross leasable area, which may vary as a result of the acquisition and development of new properties and the disposition or expansion of existing properties; and
4. rental payment collection, which primarily relates to our tenants' financial condition and their ability to make rental payments on time.

As of December 31, 2021, the occupancy rate of the properties in our industrial portfolio was 96.0% compared to 94.3% at the end 2020, and our average industrial monthly rent per leased square meter was US$5.18 compared to US$5.05 at the end of 2020. As of December 31, 2021, the occupancy rate of our retail portfolio was 90.1% compared to 91.4% at the end 2020, and our average retail monthly rent per leased square meter was MXN$159.25 compared to MXN$154.86 at the end of 2020. Occupancy and rental rates are primarily influenced by supply and demand in the market for leased industrial space in the areas where our properties are located. In markets with high occupancy rates and positive net absorption rates, rental rates will tend to increase at or above inflation, whereas the opposite is true in markets with low occupancy rates and negative net absorption rates. Most of the leases in our current portfolio contain contractual increases in rent, which are either based on fixed rates or based on inflation, with respect to the applicable rent currency.

For prior year comparison, as of December 31, 2020, the occupancy rate of the properties in our industrial portfolio was 95.3% vs. 95.9% at the end 2019, and our average industrial monthly rent per leased square meter was US$5.05 compared to US$4.93 at the end of 2019. As of December 31, 2020, the occupancy rate of our retail portfolio was 91.4% vs. 93.8% at the end 2019, and our average retail monthly rent per leased square meter was MXN$154.86 compared to MXN$163.10 at the end of 2019. Occupancy and rental rates are primarily influenced by supply and demand in the market for leased industrial space in the areas where our properties are located. In markets with high occupancy rates and positive net absorption rates, rental rates will tend to increase at or above inflation, whereas the opposite is true in markets with low occupancy rates and negative net absorption rates. Most of the leases in our current portfolio contain contractual increases in rent, which are either based on fixed rates or based on inflation, with respect to the applicable rent currency.

Certain leases entered into by us contain tenant concessions. Any such rental concessions are accounted for on a straight-line basis over the term of the lease.

Scheduled Lease Expirations

Our ability to re-lease space subject to lease expirations could impact our results of operations and is primarily affected by market conditions, competition and the quality of our properties at the time leases expire. Our industrial leases which are

scheduled to expire during 2022 represent 12.2% and 11.6% of our total leased area and annualized base rent, respectively. In 2021 the renewal rate of the industrial leases was 82.8%, based on gross leasable area. Our retail leases which are scheduled to expire during 2022 represent 11.6% and 13.6% of our total retail leased area and annualized base rent, respectively.

Operating Expenses

Our operating expenses primarily include the following property-related expenses: maintenance, utilities, insurance, property taxes and property administration fees and expenses.

As of Dec 31, 2021, 98.3% (FY20: 98.2%, FY19: 92.6%) of our industrial leases were "triple net, whereby the tenant is responsible for maintaining owner and building insurance, paying for or reimbursing us for real estate taxes, and paying for the expense associated with utilities, repairs and maintenance. Our overall performance is impacted by the extent to which we are able to pass-through rental expenses to our tenants. We also incurred and will continue to incur the following expenses relating to management and general and administrative costs: our Manager's fees and fees in connection with auditors and accountants, tax compliance and tax advisors, trustee and common representative expenses, independent appraisers, and other corporate expenses.

Exchange Rates

Because our leases are primarily denominated in US Dollars, rental income expressed in Pesos is subject to fluctuations in the value of the US Dollar with respect to the Peso.

Significant Accounting Policies for Our Trust

Please refer to Note 3 of the Audited Financial Statements.

Comparative financial information

Our results of operations for the financial year ended December 31, 2021 and December 31, 2020 may not be fully comparable as a result of (i) the appreciation of the Peso against the US Dollar between December 31, 2020 and December 31, 2021 on a year-average basis and (ii) the impact of COVID-19 relief program on income and expenses.

Similarly, our results of operations for the financial year ended December 31, 2020 and December 31, 2019 may not be fully comparable as a result of (i) the depreciation of the Peso against the US Dollar between December 31, 2019 and December 31, 2020 on a yearly-average basis, (ii) the impact of COVID-19 relief program on income and expenses, and (iii) the properties disposed in and 2019.

Profit for the year

Profit after tax for the year ended December 31, 2021 was Ps. 7,796.4 million (FY20: Ps. 1,587.3 million, FY19: Ps. 536.3 million). The respective variance from prior years in different components of total profit are described below.

Revenues

Total revenues for the year ended December 31, 2021 were Ps. 3,847.6 million (FY20: Ps. 4,028.1 million). Rental income totalled Ps. 3,531.6 million (FY20: Ps. 3,782.5 million) and represented approximately 91.8% (FY20: 93.9%) of the total property related revenues for the year. Other major components of revenue include the following:

- **Tenant recoveries -** tenant recoveries for the year were Ps. 236.3 million (FY20: Ps. 214.5 million), which represented approximately 96.9% (FY20: 91.8%) of total property maintenance, real estate taxes, security expenses and property insurance related costs.
- **Car park income -** Car park income for the year of Ps. 31.8 million (FY20: Ps. 31.1 million) primarily relates to the retail car parks.

The overall decrease in revenue is mainly driven the appreciation of Peso against US Dollar, partially offset by higher Industrial USD revenues (driven by increased occupancy and rental rates), lower interest expense, declining Retail rent discounts and meaningful decrease in provision for doubtful debt expense.

For prior year comparison, total revenues for the year ended December 31, 2020 were Ps. 4,028.1 million (FY19: Ps. 3,657.6 million). Rental income totalled Ps. 3,782.5 million (FY19: Ps. 3,396.7 million) and represented approximately 93.9% (FY19: 92.9%) of the total property related revenues for the year. Other major components of revenue include the following:

- **Tenant recoveries -** tenant recoveries for the year were Ps. 214.5 million (FY19: Ps. 204.2 million), which represented approximately 91.8% (FY19: 96.8%) of total property maintenance, real estate taxes, security expenses and property insurance related costs.
- **Car park income -** Car park income for the year of Ps. 31.1 million (FY19: Ps.56.7 million) primarily relates to the retail car parks.

The overall increase in revenue is mainly driven the depreciation of Peso against US Dollar, partially offset by discount to tenants as part of the COVID relief program, lower average occupancy and lower tenant sale-related and car parking income.

Direct Operating Expenses

Property-related operating expenses for the year ended December 31, 2021 were Ps. 610.1 million (FY20: Ps. 619.5 million). These property expenses primarily include the following:

- **Property administration fees -** incurred costs of Ps. 72.8 million (FY20: Ps. 74.8 million) in respect of (i) salary-related expenses and other overhead incurred by our internal property management platform and (ii) external property administrators.
- **Real estate taxes -** expenses of Ps. 75.7 million (FY20: Ps. 71.9 million) represent annual property taxes.
- **Repairs & maintenance (including common area maintenance) -** Ps. 160.3 million for the year (FY20: Ps. 154.9 million).
- **Security services and property insurance -** insurance and security costs for the year of Ps. 49.6 million (FY20: Ps. 46.9 million).
- **Legal and consultancy fees -** property-related costs for the year of Ps. 10.2 million (FY20: Ps. 9.8 million).
- **Impairment loss on trade receivables -** impairment loss for the year of Ps. 28.2 million (FY20: Ps. 77.5 million)
- **Other property expenses -** other expenses for the year including utilities, amortization charges and car park operators' fees of Ps. 213.4 million (FY20: Ps. 261.2 million).

The year-on-year decrease in operating expenses is mainly driven by lower impairment loss on trade receivables due to better collections and lower property administration fee, offset with higher tenant improvement and leasing expense amortizations and higher maintenance costs.

For prior year comparison, property-related operating expenses for the year ended December 31, 2020 were Ps. Ps. 619.5 million (FY19: Ps. 532.0 million). These property expenses primarily include the following:

- **Property administration fees -** incurred costs of Ps. 74.8 million (FY19: Ps. 77.6 million) in respect of (i) salary-related expenses and other overhead incurred by our internal property management platform and (ii) external property administrators.
- **Real estate taxes -** expenses of Ps. 71.9 million (FY19: Ps.64.0 million) represent annual property taxes.
- **Repairs & maintenance (including common area maintenance) -** Ps. 154.9 million for the year (FY19: Ps. 137.0 million).
- **Security services and property insurance -** insurance and security costs for the year of Ps. 46.9 million (FY19: Ps. 46.5 million).
- **Legal and consultancy fees -** property-related costs for the year of Ps. 9.8 million (FY19: Ps. 8.3 million).

- **Other property expenses -** other expenses for the year including utilities, amortization charges and car park operators' fees of Ps. 261.2 million (FY19: Ps. 198.7 million).

The year-on-year increase in operating expenses is mainly driven by higher impairment loss on trade receivables due to the impact of the COVID-19 pandemic on revenue collections, higher tenant improvement and leasing expense amortizations and higher maintenance costs, partially offset by lower property administration fee and marketing expenses mainly in respect of our retail portfolio.

Fund related professional fees are expenses

These are fees and expenses payable to external parties which are not directly property related and include the following:

- **Management fee -** fee of Ps. 195.8 million (FY20: 186.8 million; FY19: 164.9 million) represent the base management fees owed to Macquarie Asset Management Mexico S.A. de C.V., the manager of our Trust, related to the financial year. The variance between years is mainly driven by the average CBFI price and the number of CBFIs outstanding during the respective calculation period each year.
- **Transaction related expenses -** transaction costs of Ps. 5.1 million (FY20: Ps. 7.3 million; FY19: Ps. 25.2 million) are incurred in connection with deal-related activity during the year. These costs are not otherwise capitalized to equity or debt and are therefore required to be expensed, in accordance with IFRS. The movement between years cannot be compared as these expenses relate to different deal-related activities in the respective years.
- **Other fund-related expenses -** Professional, legal and other expenses for the year amounted to Ps. 70.7 million (FY20: Ps. 67.6 million; FY19: Ps. 53.2 million). Overall, the year-on-year increase in fund-related expenses is mainly driven by sustainability project related expenses, new insurance polices (financial crime and cyber security), movements in foreign exchange rates and inflation increases in certain recurring expenses.

Finance costs

Finance costs amounted to Ps. 909.7 million (FY20: Ps. 1,002.2 million; FY19: Ps. 921.1 million), and primarily relates to the interest expense incurred with respect to our debt facilities. The variance between years is mainly driven by the movement in foreign exchange rates and varying balance of debt during the respective year.

Other finance costs include the amortization of upfront borrowing costs which have been recognized in accordance with the effective interest rate method pursuant to IFRS.

Interest income

Interest income of Ps. 12.3 million (FY20: Ps. 21.2 million) relates to interest earned on funds invested in Mexican government bonds and was lower in the current year mainly due to lower interest rates as compared to the year ended December 31, 2020.

For prior year comparison, financial income of Ps. 21.2 million (FY19: Ps. 26.5 million) relates to interest earned on funds invested in Mexican government bonds and was higher in the current year mainly due to higher average cash balances, partially offset by lower interest rates as compared to the year ended December 31, 2019.

Unrealized foreign exchange gains and losses

The Trust recorded movements in foreign exchange on monetary balances and unrealized movements in investment properties arising primarily from the movement of the Mexican Peso and US dollar exchange rate from Ps. 19.95 per US dollar at December 31, 2020 to Ps. 20.58 per US dollar at December 31, 2021 and comprise the following elements:

- **Foreign exchange gain/(loss) relating to monetary items -** Loss of Ps. 510.8 million (FY20: Ps 843.9 million, loss): relating primarily to unrealized foreign exchange gain in respect of US$-denominated debt.

- **Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property -** Gain of Ps. 1.2 billion (FY20: Ps. 1.9 billion, gain) for the current financial year relates to the foreign exchange movement during the financial year from January 1, 2021 to December 31, 2021.

For prior year comparison, The Trust recorded movements in foreign exchange on monetary balances and unrealized movements in investment properties arising primarily from the movement of the Mexican Peso and US dollar exchange rate from Ps. 18.85 per US dollar at December 31, 2019 to Ps. 19.95 per US dollar at December 31, 2020 and comprise the following elements:

- **Foreign exchange gain/(loss) relating to monetary items -** Loss of Ps. 843.9 million (FY19: Ps. 630.6 million, gain): relating primarily to unrealized foreign exchange gain in respect of US$-denominated debt.
- **Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property -** Gain of Ps. 1.9 billion (FY19: Ps. 1.5 million, loss) for the current financial year relates to the foreign exchange movement during the financial year from January 1, 2020 to December 31, 2020.

Unrealized fair valuation gain on investment property

Based on independent external valuations, a gain of Ps.4.8 billion (FY20 - loss of Ps. 1.2. billion; FY19 - loss of Ps. 605.1 million) has been recorded for the year ended December 31, 2021.

Gain on disposal of investment properties

No properties were sold during the years ended December 31, 2021 and 2020. There was no gain/(loss) on the two properties sold during 2019 as these properties were already under a contract-to-sell from 2018 and were sold at book value.

Impairment of Goodwill

No properties were sold during the years ended December 31, 2021 and 2020. There was no goodwill associated with the two properties sold during 2019, therefore, there were no goodwill impairments in respect of properties disposed in 2019.

Unrealized fair valuation gain on interest rate swaps

Since FIBRA Macquarie does not qualify for hedge accounting from an IFRS perspective, and therefore, the unrealized marked-to-market gain of Ps.113.6 million (FY20: loss of Ps. 172.9 million; FY19: loss of Ps. 162.2 million) has been recorded in the current year's Consolidated Statements of Comprehensive Income.

Income tax

Our internal property administrator is subject to income tax and a total current and deferred income tax loss of Ps.4.8 million (FY20: Ps.0.6 million expense; FY19: Ps.5.6 million expense) has been recognized in the consolidated financial statements for this year. Deferred income taxes are calculated on the basis of the income tax rate applicable in the period in which the reversal of the corresponding temporary differences is expected.

d) Critical Accounting Estimates, Provisions and Reserves

We prepare our financial statements in accordance with IFRS, as issued by the IASB. The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires that management make judgments, estimations and estimates of uncertainties that affect our revenues, expenses, assets, liabilities and other related amounts. Management routinely makes judgments and estimates about the effect of matters that are inherently uncertain. As the number of variables and assumptions affecting the future resolution of the uncertainties increases, these judgments become more subjective and complex.

Judgements

Estimation of fair value of investment properties: Critical judgments are made with respect to the fair values of investment properties. The fair values of investment properties are reviewed regularly by management with reference to independent property valuations and market conditions existing at the reporting date, using generally accepted market practices. The independent valuators are experienced, nationally recognized and qualified in the professional valuation of industrial and retail buildings in their respective geographic areas

Estimation of fair value of derivative financial instruments: The inputs to these models are taken from observable markets where possible, but where this is not feasible, a degree of judgment is required in establishing fair values. The judgments include considerations of inputs such as credit risk and volatility. Changes in assumptions about these factors could materially affect the reported fair value of financial instruments.

Classification of joint arrangements into joint ventures: Critical judgments are made with respect to the fair values of investment properties included in the Joint Venture with Grupo Frisa.

Assumptions and estimation of uncertainties

Critical assumptions relating to the valuation of investment properties at fair value include the receipt of contractual rents, expected future market rents, renewal rates, capital expenditures, discount rates that reflect current market uncertainties, capitalization rates and recent investment property transactions. If there is any change in these assumptions or regional, national or international economic conditions, the fair value of investment properties may change materially.

Trade and other receivable: These are measured based on a forward-looking 'Expected Credit Loss' ("ECL") model. This requires considerable judgement about how changes in economic factors affect ECLs, which will be determined on a probability-weighted basis. Any change in management´s estimates can result in modification of the impairment loss of trade receivables.

Income tax and deferred income tax: The recognition and measurement of deferred tax assets or liabilities is dependent on management's estimate of future taxable profits and income tax rates that are expected to be in effect in the period the asset is realized, or the liability is settled. Any changes in management's estimates can result in changes in deferred tax assets or liabilities as reported in the balance sheet.

Goodwill is tested for impairment at least annually, and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired based on key assumptions underlying to the portfolio premium.

Management believes that the estimates used in preparing the consolidated financial statements are reasonable. Actual results in the future may differ from those reported and therefore it is possible, on the basis of existing knowledge, that outcomes within the next financial year that are different from our assumptions and estimates could result in an adjustment to the carrying amounts of the assets and liabilities previously reported.

We have identified the following accounting policies as the most important to the representation of our current financial condition and results of operations.

Foreign Currency Translation

Functional and Presentation Currency

Items included in the consolidated financial statements of foreign operations are measured using the currency of the primary economic environment in which the foreign operation operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Mexican Pesos (the presentation currency), which is also the functional currency of FIBRA Macquarie and its controlled entities. Management has conducted a detailed review of the key factors that determine the functional currency under IAS 21, based on a number of factors including the location of the Group, the currency of its equity and distribution and the location of the Trust's investments.

Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in the Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency using the exchange rates at the date when the fair value was determined. Translation differences on assets and liabilities carried at fair value are reported as part of fair value gain/loss in the Consolidated Statement of Comprehensive Income. Non-monetary items that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

The results and financial position of all operations recorded in a currency other than Pesos are translated into Pesos as follows:

- assets and liabilities presented are translated at the closing exchange rate at the date of that Consolidated Statements of Financial Position;
- income and expenses presented are translated at actual exchange rates at the dates of the transactions; and
- all resulting exchange differences are recognized as a separate line item in the Consolidated Statements of Comprehensive Income.

Measurement of Fair Value

The Trust measures financial instruments, such as derivatives and non-derivatives financial assets and investment properties, at fair value at every reporting date. Fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either: in the principal market for the asset or liability, or, in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

All asset and liabilities for which fair value is measured or discloses in the consolidated financial statements are categorized in the level three hierarchy based on inputs used in the valuation process. The level in the fair value hierarchy under within which fair value measurement falls is determined based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement. The levels of the fair value hierarchy are as follows:

Level 1 – Fair value is based on unadjusted quoted prices in active markets that are accessible to the entity for identical assets or liabilities. These quoted prices generally provide the most reliable evidence and should be used to measure fair value whenever available.

Level 2 – Fair value is based on inputs, other than Level 1 inputs, that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly, substantially for the full term of the asset or liability through corroboration of observable market data.

Level 3 – Fair value is based on significant unobservable inputs for the asset or liability. Such inputs reflect the entity's own assumptions about how market participants would price the asset or liability.

Impairment of Non-Financial Assets

Assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use.

Investment Properties

Investment properties comprise investment interests in land and buildings (including integral plant and equipment) held either to earn rental income, for capital appreciation or for both but not for sale in the ordinary course of business. Investment

properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change therein recognized in the Consolidated Statements of Comprehensive Income. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property, except business combinations.

At each reporting date, the fair values of the investment properties are assessed with reference to the Manager's assessment or independent valuation reports where available.

Disposals of investment properties are firstly classified and measured as “Investment properties held for sale” in accordance with IFRS 5; once the properties have been sold, the gain or loss of the transaction is recognized in the Consolidated Statements of Comprehensive Income.

Income Tax and other Taxes

We qualified as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes at December 31, 2021. Under Articles 187 and 188 of the LISR, we are required to distribute an amount equal to at least 95% of our Tax Result to our CBFI holders on a yearly basis. If the Tax Result during any fiscal year is greater than the Distributions made to CBFI holders during the twelve months ended March 15 of such fiscal year, we will be required to pay the corresponding tax at a rate of 30% of such excess. Should, however, such Tax Result exceed such Distributions made to CBFI holders by more than 5%, the Trust may lose its FIBRA status. It is always our intention to comply with applicable tax requirements to preserve our FIBRA status.

Our investment trusts qualified as pass-through entities for tax purposes at December 31, 2021. However, our Internal Property Administrator is subject to income tax and the related tax effects have been recognized in our consolidated financial statements for this year.

Deferred income tax is provided using the liability method on all temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred income tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward tax credits or tax losses can be utilized. The amount of deferred tax provided is based on the expected manner of realization or settlement of the carrying amount of assets and liabilities. In determining the expected manner of realization of an investment property measured at fair value, a presumption exists that its carrying amount will be recovered through sale. Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

FIBRA Macquarie is a registered entity for Value Added Tax ("VAT") or Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) in Mexico. IVA is triggered on a cash-flow basis upon the performance of specific activities carried out within Mexico.

Principles of Consolidation

The consolidated financial statements of FIBRA Macquarie incorporate the assets and liabilities of its controlled entities. The effects of intra-group balances and transactions, and any unrealized income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated in preparing the consolidated financial statements.

1. Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by FIBRA Macquarie. The Trust controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date on which control commences until the date on which control ceases. The Trust consolidates the financial results of its three subsidiaries – MMREIT Property Administration Services, A.C. (“MPAS”), MMREIT Property Administration, A.C. (“MPA”) and MMREIT Property Administration Holding, A.C. (“MPAH”).

2. Business Combinations

IFRS 3 applies if a business has been acquired. Business combinations are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date. Cost is measured as the aggregate of the fair values (at the date of acquisition) of assets acquired, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of exchange.

Identifiable assets and liabilities acquired and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values on the acquisition date. The Group can elect, on a transaction-by-transaction basis, to measure Non-Controlling Interests ("NCI") relating to ordinary shares either at fair value or at the NCI's proportionate share of the fair values of the identifiable assets and liabilities. The excess of the consideration payable over the Group's share of the fair value of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the consideration is less than the Group's share of the fair value of the identifiable net assets of the business acquired, the difference is recognized directly in the Consolidated Statements of Comprehensive Income, after a reassessment of the identification and measurement of the net assets acquired. Any contingent consideration payable is measured at fair value at the acquisition date. Subsequent changes in the fair value of these contingent consideration liabilities are recognized in the Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Transaction costs, other than those associated with the issue of debt or equity securities, in connection with a business combination are expensed as incurred.

Where settlement of a portion of the cash consideration is deferred, the amounts payable in the future are discounted to their present value. The discount rate used is the entity's incremental borrowing rate, being the rate at which a similar borrowing could be obtained from an independent financier under comparable terms and conditions

Distinguishing between whether assets or a business is acquired involves judgement. The Group uses the following factors in identifying a business combination:

- our fund's acquisition strategy when commencing its operations;
- the nature of our fund's industry and business model, which affects the nature of an input, process or output;
- this also affects whether the acquisition included a majority of the critical inputs (e.g. tangible or intangible assets, and intellectual property) and a majority of the critical processes (e.g. strategic processes, skilled and experienced workforce);
- the relative ease of replacing the critical processes not acquired by either integrating within our fund's existing processes or sub-contracting them to third parties; and
- the presence of goodwill.

3. Joint arrangement

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending upon the contractual rights and obligations each investor has, and the legal structure of the joint arrangement. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method. They are initially recognized at cost, which includes transaction costs. Subsequent to initial recognition, the consolidated financial statements include the FIBRA Macquarie's share of the profit or loss and other comprehensive income of equity accounted investees, until the date on which significant influence or joint control ceases.

Rental Income

Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable. Rental income from investment properties is recognized as revenue in the Consolidated financial statements in line with the terms of lease agreements with tenants, and on a straight-line basis over the period of each lease.

Termination fees paid out in relation to the early termination of lease agreements are also included in rental income and recognized in full in the period in which the Trust is legally entitled to this income. Recoveries relating to expenses that are recharged to tenants are recognized over the same period as the relevant expenses.

Lessees may be offered incentives as an inducement to enter non-cancellable operating leases. These incentives may take various forms including rent-free periods, upfront cash payments, or a contribution to certain lessee costs such as a fit out

of premises. Incentives are capitalized in the Consolidated Statements of Financial Position and amortized over the term of the lease as an adjustment to rental income.

Financial Instruments

Derivatives are initially recognized at fair value on the date a derivative contract is entered into and are subsequently re-measured at fair value. The method of recognizing the resulting gain or loss depends on whether the derivative is designated as a hedging instrument, and if so, the nature of the item being hedged. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liabilities when the fair value is negative.

The Trust has entered into interest rate swaps but since these instruments do not qualify as hedging instruments per IFRS, the resulting gain or loss arising from changes in the fair value of these derivatives are taken directly to Consolidated Statements of Comprehensive Income.

Prior to January 1, 2018, the Trust classified non-derivative financial assets into the following categories: financial assets at fair value through profit or loss; and, loans and receivables. From January 1, 2018, The Trust classifies non-derivative financial liabilities into the other financial liability category, in line with IFRS 9.

Non-derivative financial assets and financial liabilities - recognition and de-recognition

The Trust initially recognizes loans and receivables and cash and cash equivalents issued on the date when they are originated. Trade and other receivables, trade and other payables, interest bearing liabilities are initially recognized on the transaction date.

The Trust derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred, or it neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and does not retain control over the transferred asset. Any interest in such derecognized financial assets that is created or retained by the Trust is recognized as a separate asset or liability.

The Trust derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled or expire. Any gain or loss on derecognition is also recognized in the Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Non-derivative financial assets and liabilities - measurement

These financial assets (unless it is a trade receivable without a significant financing component) and financial liabilities are initially recognized at fair value plus any directly attributable transaction costs, subsequent to initial recognition, they are measured at amortized cost using the effective interest method.

IFRS 9 contains a new classification and measurement approach for financial assets that reflects the business model in which assets are managed and their cash flow characteristics. IFRS 9 contains three principal classification categories for financial assets: measured at amortized cost, fair value through other comprehensive income ("FVOCI") and fair value through profit & loss ("FVPL"). The standard eliminates the existing IAS 39 categories of held to maturity, loans and receivables and available for sale.

Financial assets are classified within the following business models depending on management's objective: (i) "held to maturity to recover cash flows", (ii) "held to maturity and to sell financial assets" and (iii) "others or held for trading".

The classification depends on the nature and purpose of holding the financial assets and is determined at the time of initial recognition. The Trust performs a portfolio – level assessment of the business model in which a financial asset is managed to accomplish with Trust's risk management purposes. The information that is considered within the evaluation includes:

- The policies and objectives of the Trust in relation to the portfolio and the practical implementation of policies;
- Performance and evaluation of the Trust's portfolio including accounts receivable;
- Risks that affect the performance of the business model and how those risks are managed;

- Any compensation related to the performance of the portfolio; and
- Frequency, volume and timing of sales of financial assets in previous periods together with the reasons for said sales and expectations regarding future sales activities.

The Trust's financial assets include cash and cash equivalents, restricted cash, account receivables, impairment on trade receivables and interest rate swap.

Evaluation that contractual cash flows are solely principal and interest payments ("SPPI")

In order to classify a financial asset within one of the three different categories, the Trust determines whether the contractual cash flows of the asset are only principal and interest payments. The Trust considers the contractual terms of the financial instrument and whether the financial asset contains any contractual term that could change the timing or amount of the contractual cash flows in such a way that it would not meet the SPPI criteria. In making this evaluation, the Trust considers the following:

- Contingent events that would change the amount or timing of cash flows;
- Terms that can adjust the contractual coupon rate, including variable interest rate characteristics;
- Payment and extension features; and
- Characteristics that limit the Trust's right to obtain cash flows from certain assets.

A prepaid feature is consistent with the characteristics of only principal and interest payments if the prepayment amount substantially represents the amounts of the principal and interest pending payment, which could include reasonable compensation for early termination of the contract. Additionally, a financial asset acquired or originated with a premium or discount to its contractual amount and in the initial recognition the fair value of the prepaid characteristic is insignificant, the asset will pass the test of the contractual characteristics of cash flow if the amount of prepaid represents substantially the contractual amount and accrued interest (but not paid); which may include additional compensation for the early termination of the contract.

Non-derivative financial assets and liabilities: initial recognition

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortized cost; Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVOCI"); or, Fair Value Through Profit and Loss ("FVTPL").

Non-derivative financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Group changes its business model for managing financial assets in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- It is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Non-derivative financial assets and liabilities: Subsequent measurement

Non-derivative financial assets at amortized cost: these assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit and loss. Any gain or loss on derecognition, is also recognized in Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Other financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognized in the Consolidated Statement of Comprehensive Income.

As of December 31, 2021, and 2020 the Trust does not have any financial assets measured at FVOCI.

Leases

a. As a lessor - policy applicable until December 31, 2018

Agreements entered into by the Trust and its tenants until December 31, 2018 were classified under IAS 17 Leases, IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases – Incentives and SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease. The Trust is the lessor of the leases entered into with third parties in respect of its investment properties. Of the leases entered into by the Trust, there are a certain amount that are fixed-term leases which include renewal options exercisable by the respective tenant.

a. As a lessee - policy applicable until December 31, 2018

Assets held under leases were classified as operating leases (IAS 17) and were not recognized in the Trust's statement of financial position. Payments made under operating leases were recognized in profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease.

c. As a lessor - policy applicable from January 1, 2019

When the Trust act as a lessor the agreements classified as operating leases under IFRS16 Leases. The Trust makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. The Trust recognizes lease payments received under operating leases as income on straight line basis over the lease term as part of property related income.

d. As a lessee - policy applicable from January 1, 2019

Leases are initially recognized on the balance sheet as lease liabilities with corresponding right-of-use assets. The right-of-use asset is subsequently measured at cost and depreciated using the straight-line method. The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using effective interest rate method. The lease liability is subsequently measured at amortized cost. Implicit interest and depreciation expense are recognized separately in the consolidated statement of comprehensive Income.

e) Other Non-IFRS Financial Information

The following is a reconciliation of our net income to our Net Operating Income (NOI):

	Year ended Dec 31, 2021 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2020 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2019 Ps. 'million
Net profit after tax	7,796.4	1,587.3	536.3
Management fees	195.8	186.8	164.9
Transaction related expenses	5.1	7.3	25.2
Professional, legal and other expenses	70.7	67.6	53.2
Finance costs	909.7	1,002.2	921.1
Interest income	(12.3)	(21.2)	(26.5)
Tax expense	4.8	(0.6)	5.6
Unrealized foreign exchange loss/(gain)	510.8	843.9	(630.6)
Unrealized revaluation (gain)/loss on investment properties measured at fair value	(4,767.9)	1,157.9	605.1

	Year ended Dec 31, 2021 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2020 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2019 Ps. 'million
Net unrealized (gain)/loss on interest rate swaps	(113.6)	172.9	162.2
Net unrealized FX (gain)/loss on investment property	(1,158.3)	(1,912.5)	1,464.0
Share of (profit)/loss from equity-accounted investees	(192.0)	317.0	(155.0)
Other income	(11.6)	-	-
Non-controlling interest	(2.0)	(0.4)	-
Net Property Income	**3,239.6**	**3,408.2**	**3,125.5**
Net Property Income – joint venture	112.0	116.8	137.5
Tenant improvements amortization	76.2	57.8	43.8
Leasing commissions amortization and internal costs	93.1	84.0	72.1
Painting expense	21.7	25.9	24.4
Net Operating Income	**3,542.5**	**3,692.7**	**3,403.5**

The following is a reconciliation of our net operating income to our Funds from Operations (FFO):

	Year ended Dec 31, 2021 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2020 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2019 Ps. 'million
Net Operating Income	3,542.5	3,692.7	3,403.5
Management fees	(195.8)	(186.8)	(164.9)
Professional, legal and other expenses	(70.6)	(67.5)	(53.4)
Transaction related expenses	(5.0)	(6.9)	-
Other income	11.6	**-**	**-**
Adjusted EBITDA	**3,282.7**	**3,431.5**	**3,185.2**
Tax expense	(4.8)	0.6	(5.6)
Financial income	13.1	22.3	30.3
Interest expense	(941.3)	(1,035.3)	(894.2)
Normalized debt costs	(24.7)	(24.8)	(12.1)
Funds from Operations (FFO)	**2,325.0**	**2,394.3**	**2,303.6**
Normalized capital expenditure	(233.7)	(186.7)	(149.7)

	Year ended Dec 31, 2021 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2020 Ps. 'million	Year ended Dec 31, 2019 Ps. 'million
Tenant improvements	(86.0)	(63.3)	(67.1)
Above-standard tenant improvements	(24.0)	(15.3)	(12.4)
Extraordinary maintenance capital expenditures	(16.0)	(13.4)	(9.8)
Leasing commissions	(72.1)	(54.1)	(60.8)
Internal platform leasing costs	(28.0)	(32.8)	(26.4)
Internal platform engineering costs	(15.8)	(15.2)	(11.0)
Straight lining of rents	(35.3)	(37.8)	13.3
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	**1,814.2**	**1,975.6**	**1,979.7**

Liquidity and Capital Resources

Our short-term liquidity requirements consist primarily of funds to pay for operating expenses and other expenses associated with our portfolio, including: (i) capital expenditures for tenant improvements and leasing commissions; (ii) management and external property administration fees; (iii) interest expense and principal payments on outstanding debt; (iv) general and administrative expenses, (v) payment of taxes; (vi) capital expenditures for the development and expansion of our properties; and (vii) funding of our certificate buyback program. In addition, we require funds for Distributions to be made to holders of our CBFIs. We intend to satisfy our short-term liquidity requirements primarily through our existing cash balances and cash flow from operations.

Our long-term liquidity needs consist primarily of funds necessary to pay for acquisitions, non-recurring capital expenditures and scheduled debt maturities. We intend to satisfy our long-term liquidity needs through cash flow from operations, funds available under our revolving credit facilities, funds received from the sale of certain assets as well as through additional equity and debt financings.

Contractual Debt Obligations

The following table shows our contractual obligations as of December 31, 2021.

Ps. 'million	Total	< 1 year	1-2 years	2-3 years	3-4 years	4-7 years	7-10 years
Borrowings under credit facilities (for fund wholly-owned entities) [1]	16,466.8	-	5,145.9	3,910.9	-	5,866.3	1,543.8
Borrowings under Joint Venture credit facilities (for fund joint venture entities) [2]	567.5	-	-	567.5	-	-	-

1. Amounts show principal repayment only at respective extended maturity dates and exclude forecasted interest, unamortized transaction costs and other fees and expenses. We expect these credit facilities to be predominately free of principal repayment until maturity subject to certain conditions. Debt is denominated in US dollars and a USD-Mexican Peso foreign exchange rate of 20.5835 has been used for conversion purposes.

2. Represents our share (50%) of the debt in relation to the joint ventures which is not consolidated for statutory reporting purposes in accordance with IFRS. Excludes forecasted interest, unamortized transaction costs and other fees and expenses

Impact of Inflation

Most of the leases related to the properties in our portfolio contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation, based on the currency of the rent. As a result, we believe that inflationary increases in expenses will be partially offset by the contractual rent increases provided under these leases.

Interest Rate Risk

As of December 31, 2021, 98.8% of our outstanding indebtedness was fixed rate. In addition, we and our investment trusts may in the future enter into credit facilities or otherwise incur indebtedness with variable interest rates. To the extent our investment trusts draw from these facilities, or we or our investment trusts otherwise incur variable rate indebtedness in the future, we and our investment trusts will be exposed to risk associated with market variations in interest rates. Interest rates are highly sensitive to many factors, including fiscal and monetary policies and domestic and international economic and political considerations, as well as other factors beyond our control. We may in the future utilize hedging instruments to protect against fluctuations in interest rates.

Foreign Currency Exchange Rate Risk

As of December 31, 2021, we had US Dollar denominated debt of approximately US$800 million and approximately 79.5% of the leases related to the properties that comprise our portfolio, in terms of Annualized Base Rent as of December 31, 2021, are denominated in US Dollars, while the balance of the leases and most of our operating expenses denominated in Pesos. Fluctuations in the Ps./US$ exchange rate will impact our financial results. A number of factors beyond our control influence the Ps./US$ exchange rate. We may in the future utilize hedging instruments to protect against fluctuations in exchange rates.

Treasury policy

Our treasury policy sets out requirements and guidelines to appropriately manage counterparty risk, foreign exchange risk and investment criteria for monetary assets.

Additionally, we monitor and review the Fund's liquidity position and forecast cash flow requirements on a regular basis.

Relevant Indebtedness Information

Our source of internal liquidity primarily consists of cash flow derived from our operations. Our source of external liquidity primarily consists of our borrowings.

The following table shows our indebtedness as of December 31, 2021.

Lender or Agent	Currency	Amount Outstanding As of Dec 31, 2021	Interest Rate	Maturity[1]
Various Banks through a Credit Facility - Term Loan	US Dollars	US$180,000,000	Fixed – 4.44%[2] per year	April 1, 2024
Various Banks through a Credit Facility - Revolving Credit Facility[3]	US Dollars	US$10,000,000	Variable – 30-day LIBOR + 2.50% per year	April 1, 2024

Lender or Agent	Currency	Amount Outstanding As of Dec 31, 2021	Interest Rate	Maturity[1]
Various Insurance Companies through a Note Purchase and Guaranty Agreement - Term Loan	US Dollars	US$250,000,000	Fixed - 5.55% per year	June 30, 2023
Various Insurance Companies through a Note Purchase and Guaranty Agreement - Term Loan	US Dollars	US$75,000,000	Fixed - 5.44% per year	September 30, 2026
MetLife – Term Loan	US Dollars	US$210,000,000	Fixed – 5.38% per year	October 1, 2027
MetLife – Term Loan	US Dollars	US$75,000,000	Fixed – 5.23% per year	June 1, 2034
MetLife Mexico[4]	Mexican Pesos	Ps. 567,452,002[5]	Fixed – 8.50% per year	January 1, 2024

1. These maturities may be extended under certain circumstances subject to compliance with certain covenants
2. Fixed by a corresponding interest rate swap expiring on April 1, 2024. The term loan has a variable interest calculated at 90-day LIBOR + 2.50% p.a. spread
3. As of December 31, 2021, the Revolving Credit Facility had available undrawn commitments of USD 170.0 million (USD tranche) and Ps.1.3 billion (Peso tranche) totalling to USDe231.2 million
4. Amount stated represents FIBRA Macquarie's proportionate share of the joint venture level debt with Frisa.
5. 27-years amortization of principal starting in 2020
Note: All interest rates are exclusive of withholding taxes.

Note: All interest rates are exclusive of withholding taxes.

Below is a summary of our relevant credit facilities that are still outstanding as of the date of this report:

US$500 million of refinancing activity

On April 2, 2019, FIBRA Macquarie, as borrower, entered into a US$500 million refinancing transaction, comprised of a US$425 million unsecured credit facility and a term sheet for a new US$75 million secured term loan facility (together, the Refinancing). The Refinancing was debt neutral and enhanced FIBRA Macquarie's debt profile by diversifying FIBRAMQ's lender base and significantly extending the weighted average maturity of its debt.

On May 22, 2019, FIBRA Macquarie closed a 15-year US$75 million secured term loan facility with maturity in June 2034 and all-in fixed-rate interest of 5.23% per annum. The proceeds were used to fully repay the outstanding drawn revolver, resulting in the entire revolving facility, equivalent to US$245 million, being undrawn.

On April 5, 2019, FIBRA Macquarie, closed a US$425 million unsecured credit facility. The initial drawings of US$180 million under the unsecured five-year term loan, together with US$75 million drawn under the unsecured revolving facility and US$3 million cash on hand, were used to fully prepay an existing US$258 million unsecured term loan that was due to expire on June 30, 2020.

Full repayment of a Secured Credit Agreement Mexican Peso-denominated loan with MetLife at FIBRA Macquarie's JV level

On January 31, 2019, FIBRA Macquarie made a full repayment of a secured loan at its JV level scheduled to mature on April 1, 2019, utilizing cash on hand. FIBRA Macquarie´s 50 percent pro rata share of this loan repayment totaled to $284.1 million.

Loan Refinancing of the Secured Credit Agreement with MetLife for the Acquisition of certain CPA Properties

On September 13, 2017, MetLife, as lender, and CIBanco, as trustee under the irrevocable administration trust agreement number F/00922 (as amended and restated from time to time), as borrower, entered into the MetLife Refinancing Loan.

The MetLife Refinancing Loan provides an amortization of interest only, subject to compliance with certain debt covenants. As for the security, MetLife has recourse only to the properties, cash flows and other reserves constituted under the facilities (security trust), except under certain limited circumstances in which the lender has recourse to FIBRA Macquarie. The borrower issued a promissory note in order to evidence the principal amount of the loan of US$210,000,000.00, and as unconditional promise of payment of the principal and ordinary interests over the outstanding amount of the loan.

This credit agreement establishes obligations to perform certain actions, including, among others i) delivery of financial statements, reports and valuation, maintenance of insurance, and payment of obligations, and ii) meeting certain financial covenants, including loan-to-value, debt service coverage, and debt yield ratios. In addition, the credit agreement establishes restrictions that limit the applicable investment trust's ability to, among other things and subject to certain exceptions, incur new debt, constitute additional liens, change its corporate structure, including mergers and acquisitions and dissolutions, sell assets, or change the nature of the business.

The credit agreement includes, among others, the following events of default: i) failure to pay principal or interest when due, ii) bankruptcy or insolvency, iii) false declarations, iv) transfer of property titles, v) additional incurrence of debt and/or lines, vi) change of control or vii) the delay of the environmental remedial works, as set forth under the MetLife Refinancing Loan.

Secured Credit Agreement with MetLife Mexico, S.A. ("MetLife Mexico")

On December 6, 2016, FIBRA Macquarie in its role as limited guarantor and partner in a joint venture with Grupo Frisa, as borrower, entered into a Ps. $1,155 million senior secured term loan facility financed by MetLife Mexico.

The loan is secured by eight retail properties contributed to a security trust. The loan was used for the repayment of the BRE Debt Mexico facility (GE Real Estate Mexico and HSBC Mexico secured credit agreement) provided for the acquisition of the portfolio from Kimco Realty Corporation in 2014.

This credit agreement establishes obligations to perform certain actions, including, among others, delivery of financial statements, reports and valuation, payment of obligations, and maintenance of insurance. In addition, the credit agreement establishes restrictions that limit the applicable investment trust's ability to, among other things and subject to certain exceptions, incur new debt, constitute additional liens, change its corporate structure, including mergers and acquisitions and dissolutions, grant loans to third parties, and change of control or of manager without the lender's consent.

The credit agreement includes, among others, the following events of default: i) lack of payment, ii) lack of maintenance of insurance, iii) breach of obligations, iv) false declarations, v) bankruptcy or insolvency, vi) seizure or dispossession, or vii) change of control.

Secured Credit Agreement with MetLife México for the Acquisition of one Kimco Property.

This credit agreement establishes obligations to perform certain actions, including, among others i) delivery of financial statements, reports and valuation, payment of obligations, and ii) meeting certain financial covenants, including loan-to-value and debt service coverage ratios. In addition, the credit agreement establishes restrictions that limit the applicable investment trust's ability to, among other things and subject to certain exceptions, incur new debt, constitute additional liens, change its corporate structure, including mergers and acquisitions and dissolutions, sell assets, or change the nature of the business.

The credit agreement includes, among others, the following events of default: i) lack of payment, ii) breach of obligations, iii) false declarations, iv) bankruptcy or insolvency, v) expropriation, or vi) change of control.

This loan was prepaid in full on January 31, 2019.

2016 Credit Agreement

On June 27, 2016, FIBRA Macquarie, as borrower, entered into an unsecured syndicated US$435 million credit facility with Banco Nacional de México, S.A. de C.V. ("Banamex") and various lenders referred therein, as lenders, and Banamex, as administrative agent (the "2016 Credit Agreement"). The 2016 Credit Agreement was amended on September 23, 2016 to increase the commitments under the revolving credit facility by US$84 million.

Below is a summary of the obligations to perform certain actions and other restrictions and events of default relevant to the 2016 Credit Agreement:

Fundamental changes. FIBRA Macquarie and its subsidiaries will not participate in mergers, dissolutions, liquidations, consolidations or other changes in its corporate structure or constituent documents that could represent events of default under the 2016 Credit Agreement, except for certain exceptions provided therein.

Change of control. The occurrence of certain circumstances of change of control represents an event of default under the Credit Agreement. Among them, is the acquisition by parties unrelated to Macquarie of more than 50% of the voting rights of the securities issued by FIBRA Macquarie.

Notes

On June 27, 2016, FIBRA Macquarie, as issuer, issued (promissory) notes through a purchase agreement for the amount of US$250,000,000 entered into with various purchasers (the "First Note Purchase Agreement"). On September 30, 2016, FIBRA Macquarie, as issuer, issued additional (promissory) notes through a purchase agreement for the amount of US$75 million entered into with various purchasers (the "Second Note Purchase Agreement" and jointly with the First Note Purchase Agreement, the "Note Purchase Agreements"). Below is a summary of the most relevant provisions of the Note Purchase Agreements.

Fundamental changes. FIBRA Macquarie and its subsidiaries will not participate in mergers, dissolutions, liquidations, consolidations or other changes in its corporate structure or constituent documents that could represent events of default under the Notes Purchase Agreement, except for certain exceptions provided therein.

Change of control. The occurrence of certain circumstances of change of control compels the issuer to make an offer to buy the notes. Among them, is the acquisition by parties unrelated to Macquarie of more than 50% of the voting rights of the securities issued by FIBRA Macquarie.

Leverage Ratio and Debt Service Coverage Ratio

The following tables set out the information relating to leverage ratios and debt service coverage ratios for year ended on December 31, 2021:

Leverage Ratio[1]	**Ps. '000**
Bank Debt[1]	16,449,253
Bonds	-
Total Assets	50,906,899
Leverage Ratio = 16,449,253 / 50,906,899	**= 32.3% (Maximum of 50%)**

Debt Service Coverage Ratio (ICD t)			**Ps. '000**
		t=0	**∑ 4 t=1**
AL 0	Liquid Assets	715,618	
IVA t	Value added tax receivable	-	
UO t	Net Operating Income after dividends	-	1,867,823

Leverage Ratio[1]				**Ps. '000**
LR 0	Revolving Debt Facilities			4,758,759
I t	Estimated Debt Interest Expense		-	914,787
P t	Scheduled Debt Principal Amortization		-	-
K t	Estimated Recurrent Capital Expenditures		-	296,236
D t	Estimated Non-Discretionary Development Costs		-	173,759
ICD t =	**715,618 + 1,867,823 + 4,758,759 / 914,787 + 296,236 + 173,759**	**=**	**5.3x**	**(Minimum of 1.0x)**

1. Bank Debt associated with Group Frisa JV is accounted for using the equity accounting method, and so is classified in Total Assets, not in Bank Debt

For the year ended December 31, 2021, the DSCR represents the updated methodology provided by the CNBV which reflects the inclusion of four quarters of forecast information instead of six quarters previously.

For the year ended December 31, 2020, the Leverage Ratio and the Debt Service coverage ratio were 35.4% and 5.7x respectively. For the year ended December 31, 2019, the Leverage Ratio and the Debt Service coverage ratio were 34.8% and 4.8x respectively.

Relevant transactions excluded from the balance sheet or the statement of comprehensive income

For the respective years ended 31 December 2019, 2020 and 2021, there were no relevant transactions excluded from the balance sheet or the statement of comprehensive income.

5. Financial information of the internal administration

The information requested in this section is not applicable as the Trust is not the owner of any of the shares of the Manager.

6. Responsible parties

Please refer to the Spanish version of the Annual Report 2021.

7. Annexes

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FULL YEAR ENDING DECEMBER 31, 2021

Important: This Englishtranslation, available online at www.fibramacquarie.com, is for courtesy purposes only. The Spanish original prevails.

FIBRA
Macquarie
México

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie México

TABLE OF CONTENTS

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2021 AND 2020	2
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020	3
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020	4
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020	5
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
1. REPORTING ENTITY	6
2. BASIS OF PREPARATION AND PRESENTATION	9
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	10
4. INCOME/(EXPENSE) FOR THE YEAR	19
5. SEGMENT REPORTING	20
6. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	23
7. PROFIT AFTER TAX PER CBFI	24
8. CASH AND CASH EQUIVALENTS	24
9. TRADE AND OTHER RECEIVABLES, NET	24
10. OTHER ASSETS	25
11. EQUITY-ACCOUNTED INVESTEES	25
12. GOODWILL	27
13. INVESTMENT PROPERTIES	28
14. TRADE AND OTHER PAYABLES	29
15. TENANT DEPOSITS	29
16. INTEREST BEARING LIABILITIES	30
17. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS	31
18. DIRECT TAXES	31
19. CONTRIBUTED EQUITY	33
20. NON-CONTROLLING INTEREST	33
21. RETAINED EARNINGS	34
22. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT	34
23. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES	39
24. LEASES	41
25. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	42
26. RELATED PARTIES	42
27. EVENTS AFTER BALANCE SHEET DATE	43
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	44

Disclaimer

Other than Macquarie Bank Limited ("MBL") ABN 46 008 583 542, none of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of MBL. MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2021 AND 2020

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Note	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Current assets			
Cash and cash equivalents	8	**715,618**	889,571
Trade and other receivables, net	9	**14,084**	53,901
Other assets	10	**62,696**	62,010
Total current assets		**792,398**	1,005,482
Non-current assets			
Restricted cash	8	**17,037**	16,512
Investment properties	13	**47,659,885**	41,119,827
Equity-accounted investees	11	**1,323,700**	1,186,526
Goodwill	12	**841,614**	841,614
Other assets	10	**272,264**	233,925
Total non-current assets		**50,114,500**	43,398,404
Total assets		**50,906,898**	44,403,886
Current liabilities			
Trade and other payables	14	**800,947**	1,132,815
Interest-bearing liabilities	16	**205,835**	-
Tenant deposits	15	**22,481**	15,818
Other liabilities		**3,953**	3,523
Total current liabilities		**1,033,216**	1,152,156
Non-current liabilities			
Interest-bearing liabilities	16	**16,198,539**	15,684,178
Tenant deposits	15	**317,638**	310,676
Derivative financial instruments	17	**97,499**	211,095
Trade and other payables	14	**-**	128,717
Other liabilities		**11,139**	14,088
Deferred income tax	18	**26,523**	22,557
Total non-current liabilities		**16,651,338**	16,371,311
Total liabilities		**17,684,554**	17,523,467
Net assets		**33,222,344**	26,880,419
Equity			
Contributed equity	19	**17,303,908**	17,311,749
Retained earnings	21	**15,670,081**	9,325,095
Total controlling interest		**32,973,989**	26,636,844
Non-controlling interest	20	**248,355**	243,575
Total equity		**33,222,344**	26,880,419

The above consolidated statements of financial position should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

		Year ended	
	Note	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Property related income	4(a)	**3,847,644**	4,028,100
Property related expenses	4(b)	**(610,116)**	(619,487)
Property income after related expenses		**3,237,528**	3,408,613
Management fees	26(c)	**(195,806)**	(186,839)
Transaction related expenses		**(5,123)**	(7,273)
Professional, legal and other expenses	4(c)	**(70,717)**	(67,575)
Total operating expenses		**(271,646)**	(261,687)
Other income		**11,642**	-
Net unrealized foreign exchange gain on investment properties	13	**1,158,270**	1,912,458
Unrealized revaluation gain/(loss) on investment properties measured at fair value	13	**4,767,929**	(1,157,936)
Finance costs	4(d)	**(909,653)**	(1,002,153)
Interest income		**12,311**	21,210
Share of profit/(loss) from equity-accounted investees	11	**192,029**	(316,958)
Net foreign exchange loss on monetary items	4(e)	**(510,838)**	(843,917)
Net unrealized gain/(loss) on interest rate swaps	17	**113,596**	(172,923)
Profit before tax for the year		**7,801,168**	1,586,707
Current and deferred income tax	18	**(4,782)**	633
Profit for the year		**7,796,386**	1,587,340
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the year		**-**	-
Total comprehensive income for the year		**7,796,386**	1,587,340
Total consolidated comprehensive income for the year attributable to:			
Controlling interests		**7,791,606**	1,602,925
Non-controlling interests		**4,780**	(15,585)
Total comprehensive income for the year		**7,796,386**	1,587,340
Profit per CBFI*			
Basic and diluted profit per CBFI (pesos)	7	**10.23**	2.10

** Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios).*

The above consolidated statements of comprehensive income should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Note	Contributed equity $'000	Retained earnings $'000	Total controlling interest $'000	Total non-controlling interest $'000	Total $'000
Total equity at January 1, 2020	19	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Total comprehensive income for the year		-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Total comprehensive income for the year		-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:						
- Distributions to CBFI holders	6	-	(1,433,403)	(1,433,403)	-	(1,433,403)
- Repurchase of CBFIs, including associated costs	19	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		(83,043)	(1,433,403)	(1,516,446)	-	(1,516,446)
Recognition of non-controlling	20	-	-	-	259,160	259,160
Total equity at December 31, 2020		17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Total equity at January 1, 2021	19	**17,311,749**	**9,325,095**	**26,636,844**	**243,575**	**26,880,419**
Total comprehensive income for the year		**-**	**7,791,606**	**7,791,606**	**4,780**	**7,796,386**
Total comprehensive income for the year		**-**	**7,791,606**	**7,791,606**	**4,780**	**7,796,386**
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:						
- Distributions to CBFI holders	6	**-**	**(1,446,620)**	**(1,446,620)**	**-**	**(1,446,620)**
- Repurchase of CBFIs, including associated costs	19	**(7,841)**	**-**	**(7,841)**	**-**	**(7,841)**
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		**(7,841)**	**(1,446,620)**	**(1,454,461)**	**-**	**(1,454,461)**
Total equity at December 31, 2021		**17,303,908**	**15,670,081**	**32,973,989**	**248,355**	**33,222,344**

The above consolidated statements of changes in equity should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

		Year ended	
		Dec 31, 2021	Dec 31, 2020
		$'000	$'000
	Note	**Inflows/(Outflows)**	Inflows/(Outflows)
Operating activities:			
Profit for the year		**7,796,386**	1,587,340
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange gain on investment properties	13	**(1,158,270)**	(1,912,458)
Unrealized revaluation (gain)/loss on investment properties measured at fair value	13	**(4,767,929)**	1,157,936
Straight line rental income adjustment		**(37,541)**	(25,747)
Tenant improvement amortization	4(b)	**75,818**	57,764
Leasing expense amortization	4(b)	**91,567**	82,354
Right-of-use assets depreciation*		**3,921**	4,080
Interest income		**(12,311)**	(21,210)
Impairment loss on trade receivables	4(b)	**28,201**	77,471
Net foreign exchange loss on monetary items	4(e)	**529,529**	864,967
Finance costs	4(d)	**909,653**	1,002,153
Share of (profit)/loss from equity-accounted investees	11(c)	**(192,029)**	316,958
Net unrealized (gain)/loss on interest rates swaps	17	**(113,596)**	172,923
Current and deferred income tax	18	**4,782**	(633)
Movements in working capital:			
(Increase)/decrease in receivables		**(20,868)**	383,997
Decrease in payables		**(312,919)**	(144,151)
Net cash flows from operating activities		**2,824,394**	3,603,744
Investing activities:			
Land acquisition	13	**-**	(525,580)
Capital contribution in equity-accounted investees	11(b)	**(4,639)**	(10,064)
Maintenance capital expenditure and other capitalized cost		**(924,866)**	(716,814)
Distributions received from equity-accounted investees	11(b)	**59,494**	50,830
Interest received		**12,311**	21,210
Net cash flows used in investing activities		**(857,700)**	(1,180,418)
Financing activities:			
Repayment of interest-bearing liabilities		**-**	(4,007,607)
Interest paid		**(859,387)**	(955,721)
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility charges		**197,728**	4,340,034
Lease payments		**(5,151)**	(5,373)
Non-controlling interest contribution		**-**	259,160
Repurchase of CBFIs, including associated costs	19	**(7,841)**	(83,043)
Distribution to CBFI holders	6	**(1,446,780)**	(1,420,023)
Net cash flows used in financing activities		**(2,121,431)**	(1,872,573)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		**(154,737)**	550,753
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		**906,083**	708,807
Foreign exchange on cash and cash equivalents	4(e)	**(18,691)**	(353,477)
Cash and cash equivalents at the end of the year**		**732,655**	906,083

*The depreciation is in respect of the rights-of-use assets held at the Group's vertically integrated internal platform level, calculated in accordance with IFRS 16. This amount is included in property administration expense in note 4.

** Includes restricted cash balance of $17.0 million (2020: $16.5 million) as at December 31, 2021.

The above consolidated statements of cash flows should be read in conjunction with the accompanying notes.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

1. REPORTING ENTITY

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") was created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, entered into by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as settlor, and Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria as trustee (in such capacity, together with its successors and assigns in such capacity, the "FIBRA Macquarie Trustee"). FIBRA Macquarie is a real estate investment trust (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces or "FIBRA") for Mexican federal tax purposes.

FIBRA Macquarie is domiciled in the United Mexican States ("Mexico") and the address of its registered office is Av. Paseo de las Palmas, 215, Piso 7, Lomas de Chapultepec I Seccion, Miguel Hidalgo, Mexico City 11000 with effect from November 2, 2017. FIBRA Macquarie's trust agreement was amended on November 20, 2012, amended and restated on December 11, 2012, to, among other things, add as parties to the Trust Agreement, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative, and Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as manager (in such capacity, "MMREM" or the "Manager"), and further amended and restated on August 27, 2014 (such amended and restated trust agreement, the "Trust Agreement"). On October 31, 2017, Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as substituted trustee, and CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), as substitute trustee, with the acknowledgment of MMREM as settlor and beneficiary in second place of the Trust Agreement, executed a trustee substitution agreement (hereinafter, the "Trustee Substitution Agreement") whereby CIBanco agreed to act as the FIBRA Macquarie Trustee, assuming all the rights and obligations derived in such capacity from the Trust Agreement. Subsequently the Trust Agreement was amended and restated on October 11, 2018 and November 1, 2019.

On August 31, 2021, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM") merged with one of its affiliates - which was also 100% ultimately owned by Macquarie Group Limited - Macquarie Mexico Infrastructure Management, S.A. de C.V. as merging and surviving entity. The corporate name of the surviving entity changed to Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM México"). As a result of the merger, MAM México assumed (respectively) the capacity of manager, settlor and beneficiary in second place of the Trust Agreement.

These consolidated financial statements comprise the trust and its controlled entities (together referred as the "Group" or "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie was established with the purpose of investing in real estate assets in Mexico.

Background information.

On December 14, 2012, FIBRA Macquarie was listed on the Mexican Stock Exchange under the ticker symbol "FIBRAMQ12" with an initial offering of 511,856,000 Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, or "CBFIs"), in a global offering including the exercise of an over-allotment option, for gross proceeds of $12.80 billion. On September 23, 2014, FIBRA Macquarie completed a follow-on global offering of 206,612,583 CBFIs, including the exercise of an over-allotment option, for gross proceeds of $4.85 billion.

FIBRA Macquarie held its investment in real estate assets through Mexican irrevocable trusts, namely F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III"), F/01025 MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV"), F/01020 MMREIT Industrial Trust V ("MMREIT Industrial Trust V"), CIB/3492 MMREIT Industrial Trust VI ("MMREIT Industrial Trust VI"), F/01005 MMREIT Retail Trust I ("MMREIT Retail Trust I"), F/01006 MMREIT Retail Trust II ("MMREIT Retail Trust II"), F/01004 MMREIT Retail Trust III ("MMREIT Retail Trust III") and F/01023 MMREIT Retail Trust V ("MMREIT Retail Trust V").

On October 31, 2017, FIBRA Macquarie executed the reassignment of the trust estates of MMREIT Industrial Trust I and MMREIT Industrial Trust II into the estate of MMREIT Industrial Trust IV and the reassignment of the trust estates of MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II into the estate of MMREIT Retail Trust V, as well as the subsequent termination of MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II, MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II. Given the above, FIBRA Macquarie currently holds its investment in real estate assets through the following Mexican irrevocable trusts ("Investment Trusts"): MMREIT Industrial Trust III, MMREIT Industrial Trust IV, MMREIT Industrial Trust V and MMREIT Industrial Trust VI (collectively, the "Industrial Trusts"), and MMREIT Retail Trust III and MMREIT Retail Trust V (collectively, the "Retail Trusts").

The following material transactions have been completed to date:

On September 20, 2012, MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III entered into asset purchase agreements with affiliate entities of Corporate Properties of the Americas, LLC ("CPA") pursuant to which they agreed to acquire 88 industrial properties.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

1. REPORTING ENTITY (CONTINUED)

On October 25, 2012, MMREIT Industrial Trust I entered into an asset purchase agreement with affiliates of BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V. SOFOM ENR ("BRE Debt Mexico", formerly GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V.), pursuant to which MMREIT Industrial Trust I agreed to acquire 155 industrial properties. The total consideration paid for both these acquisitions was US$1.5 billion (excluding transaction expenses and taxes), financed in part by BRE Debt Mexico loan facilities, Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") loan facility and the balance by existing cash reserves.

On October 17, 2013, MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 15 industrial properties from affiliates of DCT Industrial Inc. for US$82.7 million (excluding transaction costs and taxes), financed in part by loan facilities provided by BRE Debt Mexico and its affiliate.

On November 4, 2013, MMREIT Retail Trust V acquired a portfolio of two retail properties from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano ("FCM") for $2.0 billion (excluding transactions costs and taxes), financed in part by Banco Nacional de México ("Banamex") loan facility.

MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II acquired a portfolio of six retail properties from Grupo Inmobiliario Carr and its partners, financed in part by loan facilities provided by BRE Debt Mexico and an affiliate of BRE Debt Mexico. Five of the properties were acquired on November 6, 2013 and the remaining property was acquired on March 27, 2014 for a total consideration of $2.8 billion (excluding transaction costs and taxes).

On March 28, 2014, MMREIT Retail Trust III acquired a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from affiliates of Kimco Realty Corporation ("Kimco") for $1.5 billion, financed in part by BRE Debt Mexico and MetLife loan facilities. Grupo Frisa ("Frisa", or the "Joint Venture Partner") owns the remaining 50% of the portfolio.

On February 18, 2015, MMREIT Industrial Trust IV acquired a two-building industrial property from Ridge Property Trust II for US$58.0 million (excluding transaction costs and taxes).

On July 23, 2015, MMREIT Industrial Trust IV acquired a portfolio of eight industrial properties including two build-to-suit ("BTS") development properties from Desarrollos Industriales Nexxus for US$29.9 million (excluding transaction costs and taxes).

On August 19, 2015, MMREIT Industrial Trust IV acquired a portfolio of ten industrial properties from an institutional industrial property owner and developer for US$105.0 million (excluding transaction costs and taxes).

On February 9, 2016, MMREIT Industrial Trust IV acquired a portfolio of two industrial properties and adjacent land from Los Bravos for a total of US$21.7 million (excluding transaction costs and taxes). Where applicable, acquired properties and the cash flows derived from these properties are held in security trusts under the terms of the credit facilities with the relevant lenders.

On January 16, 2018 MMREIT Industrial Trust IV acquired a land parcel in Ciudad Juárez for a consideration of US$3.2 million. 50% of this total consideration was paid at that date and the balance 50% was paid in April 2019.

On July 5, 2018, FIBRA Macquarie sold 35 non-strategic industrial assets for US$80.2 million of cash proceeds. The sale proceeds of US$80.2 million for the 35 assets were received in three tranches. FIBRA Macquarie received US$61.0 million at closing and received US$11.2 million and US$8.0 million on January 5, 2020 and July 5, 2020, respectively. Initial proceeds were used to fully repay the US$40.0 million outstanding balance on FIBRA Macquarie's revolver facility, with the remaining US$21.0 million held as unrestricted cash.

On November 1, 2018, FIBRA Macquarie announced an increase in the size of its certificates repurchase program. The Technical Committee and the Board of Directors of the Manager approved an increased buyback program size of $1.2 billion for the twelve months ending June 25, 2019. Subsequently, the program was approved for the twelve months ended June 25, 2020, June 23, 2021 and June 25, 2022 for the years 2019, 2020 and 2021 respectively, to fully align with the program size and duration approved by certificates holders at the 2019, 2020 and 2021 annual general meeting.

On January 31, 2019, FIBRA Macquarie made a full repayment of a secured loan at its JV level scheduled to mature on April 1, 2019, utilizing cash on hand. FIBRA Macquarie's 50 percent pro rata share of this loan repayment totaled to $284.1 million.

On April 5, 2019, FIBRA Macquarie closed a US$425.0 million unsecured credit facility. The initial drawings of US$180.0 million under the unsecured five-year term loan, together with US$75.0 million drawn under the unsecured revolving facility and US$3.0 million cash on hand, were used to fully prepay an existing US$258.0 million unsecured term loan that was due to expire on June 30, 2020.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

1. REPORTING ENTITY (CONTINUED)

On May 22, 2019, FIBRA Macquarie closed a 15-year US$75.0 million secured term loan facility, which matures in June 2034 and has an all-in fixed-rate interest of 5.23% per annum. The proceeds were used to fully repay the outstanding drawn revolver, resulting in the entire revolving facility, equivalent to US$245.0 million (US$180.0 million and $1,259.0 million), being undrawn.

On June 28, 2019, FIBRA Macquarie sold 2 non-strategic industrial assets for US$7.2 million of cash proceeds. The sale proceeds were to be received in three tranches. FIBRA Macquarie received US$5.5 million at closing, US$1.0 million on December 23, 2020 and received US$0.7 million on June 27, 2021.

On September 14, 2020, FIBRA Macquarie through a wholly-owned investment trust, completed the acquisition of 50% equity in a newly formed joint venture trust (the "F/3493 JV Trust") with Inmobiliaria Alamedida (the "F/3493 JV Partner") for a total consideration of US$12.2 million. The joint venture trust has a 14.7 ha parcel of land in the Cuautitlan Izcalli industrial corridor of the Mexico City Metropolitan Area ("MCMA"). Under the trust agreement, FIBRA Macquarie will fund the development of two 'class A' industrial buildings with total GLA of more than 700k sqft, increasing its equity ownership in the JV Trust over time.

On December 18, 2020, MMREIT Industrial Trust IV acquired a 20.6 ha land parcel located in Apodaca, Nuevo Leon, for a total consideration of US$12.9 million with 50% payment at closing and the remaining 50% to be paid in March 2022.

Relevant activity for 2021

On June 10, 2021, FIBRA Macquarie drew US$10.0 million on its Revolving Credit Facility to increase its working capital on a short-term basis.

Impact analysis of COVID-19 pandemic

In December 2019, a novel strain of coronavirus (COVID-19) surfaced in Wuhan, China. COVID-19 has since spread to over 100 countries, including Mexico and the United States. On March 11, 2020, the World Health Organization declared COVID-19 a pandemic, and on March 13, 2020 the United States declared a national emergency with respect to COVID-19. The spread of COVID-19 underscores certain risks the Group, faces in its business. The spread of COVID-19, or actions taken to mitigate this spread, could have material and adverse effects on the Group's ability to operate effectively. Existing customers and potential customers of the Group's properties may be adversely affected by the decrease in economic activity, which in turn could temporarily disrupt their business and have a negative impact on FIBRA Macquarie. Given the ongoing and dynamic nature of these circumstances, the Group cannot predict the extent to which the COVID-19 outbreak may impact its business. Any prolonged economic downturn, escalation of the outbreak or disruption in the financial markets may adversely affect the Group's financial condition and results of operations. The Group was temporarily impacted by government, labor and other restrictions during the years ended December 31, 2021 and December 31, 2020 but overall, the impact has been immaterial.

As a result of COVID-19 pandemic, rent concessions have been granted to certain tenants. These concessions include discounts and deferral of lease payments. On May 28, 2020, the IASB published an amendment to IFRS 16 Leases that provides an optional practical expedient for lessees from assessing whether a rent concession related to COVID-19 is a lease modification.

For rent deferrals granted as of December 31, 2020, the Group recognized rental revenue during the period. In accordance with amendments, the Group did not apply lease modification guidance to concessions that result in deferred rent as the total cash flows required by the modified lease agreements are materially the same as the cash flows required under the original lease and there are no substantive changes to the consideration.

On March 24, 2020, FIBRA Macquarie completed a US$180.0 million drawdown under its Revolving Credit Facility as a proactive measure to increase its cash position and to preserve its financial flexibility to address market uncertainties related to the COVID-19 pandemic. Given continued strong liquidity position, the Group has fully repaid this drawn facility over three partial repayments. The first repayment amounted to US$90.0 million ($2,028.9 million) on June 17, 2020. The second repayment amounted to US$55.0 million ($1,223.8 million) on July 24, 2020 and the third repayment amounted to US$35.0 million ($754.8 million) on September 24, 2020.

2. BASIS OF PREPARATION AND PRESENTATION

a) Statement of compliance

On March 11, 2022, the Technical Committee authorized the issuance of these consolidated financial statements and related notes thereto.

These consolidated financial statements are for the Group and have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

The Group has elected to present a single statement of comprehensive income and presents its expenses by nature.

The Group reports cash flows from operating activities using the indirect method. Rental income, together with deposits received and repaid will be treated as cash flows from operating activities. The acquisitions of investment properties are disclosed as cash flows from investing activities because this most appropriately reflects the Group's business activities.

b) Historical cost convention

These consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis under the historical cost convention, as modified by the revaluation of investment properties at fair value.

c) Critical accounting judgments and estimates

During the preparation of the consolidated financial statements, the management is required to make judgments, estimations and estimates of uncertainties at December 31, 2021 that affect the application of accounting policies. The notes to the consolidated financial statements set out areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions are significant to the consolidated financial statements such as:

(i) Judgements

- Classification of joint arrangements into joint ventures: Critical judgments are made with respect to the fair values of investment properties included in the JV with Grupo Frisa. See note 11 for further details.

(ii) Assumptions and estimation of uncertainties

- Critical assumptions relating to the valuation of investment properties at fair value include the receipt of contractual rents, expected future market rents, renewal rates, capital expenditures, discount rates that reflect current market uncertainties, capitalization rates and recent investment property transactions. If there is any change in these assumptions or regional, national or international economic conditions, the fair value of investment properties may change materially. See notes 3(k) and 13 for further details.

- Trade and other receivable: The portfolio is measured based on a forward-looking 'Expected Credit Loss' ("ECL") model. This requires considerable judgement about how changes in economic factors affect ECLs, which will be determined on a probability-weighted basis. Any change in management´s estimates can result in modifications of the impairment loss of trade receivables. See notes 3(i) and 9 for further details.

- Estimation of fair value of investment properties: Critical judgments are made with respect to the fair values of investment properties. The fair values of investment properties are reviewed regularly by management with reference to independent property valuations and market conditions existing at the reporting date, using generally accepted market practices. The independent valuators are experienced, nationally recognized and qualified in the professional valuation of industrial and retail buildings in their respective geographic areas. Since inception, FIBRA Macquarie has performed yearly independent appraisals and since 2019 halfyearly independent appraisals. See note 13 for further details.

- Estimation of fair value of derivative financial instruments: The inputs to these models are taken from observable markets where possible, but where this is not feasible, a degree of judgment is required in establishing fair values. The judgments include considerations of inputs such as credit risk and volatility. Changes in assumptions about these factors could materially affect the reported fair value of financial instruments. See note 17 for further details.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

2. BASIS OF PREPARATION AND PRESENTATION (CONTINUED)

c) Critical accounting judgments and estimates (continued)

(ii) Assumptions and estimation of uncertainties **(continued)**

- Income tax and deferred income tax: The recognition and measurement of deferred tax assets or liabilities is dependent on management's estimate of future taxable profits and income tax rates that are expected to be in effect in the period the asset is realised or the liability is settled. Any changes in management's estimates can result in changes in deferred tax assets or liabilities as reported in the balance sheet. See note 18 for further details.

- Goodwill is tested for impairment at least annually, and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired based on key assumptions underlying the portfolio premium. See note 12 for more details.

Management believes that the estimates used in preparing the consolidated financial statements are reasonable. Actual results in the future may differ from those reported and therefore it is possible, on the basis of existing knowledge, that outcomes within the next financial year that are different from our assumptions and estimates could result in an adjustment to the carrying amounts of the assets and liabilities previously reported.

d) Measurement of fair value

The Group measures financial instruments, such as derivatives and non-derivatives financial assets and investment properties, at fair value at every reporting date. Fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either: in the principal market for the asset or liability, or, in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

All asset and liabilities for which fair value is measured or discloses in the consolidated financial statements are categorized in the level three hierarchy based on inputs used in the valuation process. The level in the fair value hierarchy under within which fair value measurement falls is determined based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement. The levels of the fair value hierarchy are as follows:

Level 1 – Fair value is based on unadjusted quoted prices in active markets that are accessible to the entity for identical assets or liabilities. These quoted prices generally provide the most reliable evidence and should be used to measure fair value whenever available.

Level 2 – Fair value is based on inputs, other than Level 1 inputs, that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly, substantially for the full term of the asset or liability through corroboration of observable market data.

Level 3 – Fair value is based on significant unobservable inputs for the asset or liability. Such inputs reflect the entity's own assumptions about how market participants would price the asset or liability.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies adopted in the preparation of these consolidated financial statements and that of the previous year are set out below. These policies have been consistently applied to all the years presented.

a) Standards issued but not yet effective

A number of new standards are effective for annual periods beginning after January 1, 2021 and earlier application is permitted; however, the Group has not early adopted the new or amended standards in preparing these consolidated financial statements.

Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (Amendments to IAS 12)

The amendments narrow the scope of the initial recognition exemption to exclude transactions that give rise to equal and offsetting temporary differences. The amendments apply for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023. For leases and decommissioning liabilities, the associated deferred tax asset and liabilities will need to be recognised from the beginning of the earliest comparative period presented, with any cumulative effect recognised as an adjustment to retained earnings or other components of equity at that date. For all other transactions, the amendments apply to transactions that occur after the beginning of the earliest period presented. This amendment is not yet effective for the current period and has not been applied in the preparation of the consolidated financial statements, the Group expects that the adoption will not have any significant impact on the Group's consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

a) Standards issued but not yet effective (continued)

The following amended standards and interpretations are not expected to have any significant impact on the Group's consolidated financial statements:

– COVID-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendment to IFRS 16).

– Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020.

– Reference to Conceptual Framework (Amendments to IFRS 3).

– Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1).

– IFRS 17 Insurance Contracts and amendments to IFRS 17 Insurance Contracts.

– Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2).

– Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8).

b) Principles of consolidation

The consolidated financial statements of FIBRA Macquarie incorporate the assets and liabilities of its controlled entities as at December 31, 2021 and 2020 and years then ended. The effects of intra-Group balances and transactions, and any unrealized income and expenses arising from intra-Group transactions, are eliminated in preparing the consolidated financial statements.

(i) Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date on which control commences until the date on which control ceases. For the years ended December 31, 2021 and 2020, the Group consolidated the financial results of its three subsidiaries – MMREIT Property Administration Services, A.C. ("MPAS"), MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") and MMREIT Property Administration Holding, A.C. ("MPAH").

A control assessment has been performed by management and it was determined that the newly formed joint venture trust F/3493 is controlled by the Group, and therefore, the results of this trust have been included in these consolidated financial statements of FIBRA Macquarie. The relevant share of F/3493 JV Partner has been disclosed as non-controlling interest.

(ii) Business Combinations

Accounting for business combinations under IFRS 3 applies if a business has been acquired. Business combinations are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date. Cost is measured as the aggregate of the fair values (at the date of acquisition) of assets acquired, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of exchange.

Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values on the acquisition date. The Group can elect, on a transaction-by-transaction basis, to measure Non-Controlling Interests ("NCI") relating to ordinary shares either at fair value or at the NCI's proportionate share of the fair values of the identifiable assets and liabilities. The excess of the consideration payable over the Group's share of the fair value of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the consideration is less than the Group's share of the fair value of the identifiable net assets of the business acquired, the difference is recognized directly in the consolidated statements of comprehensive income, after a reassessment of the identification and measurement of the net assets acquired. Any contingent consideration payable is measured at fair value at the acquisition date. Subsequent changes in the fair value of these contingent consideration liabilities are recognized in the consolidated statement of comprehensive income.

Transaction costs, other than those associated with the issue of debt or equity securities, in connection with a business combination are expensed as incurred.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

b) Principles of consolidation (continued)

(ii) Business Combinations (continued)

Where settlement of a portion of the cash consideration is deferred, the amounts payable in the future are discounted to their present value. The discount rate used is the entity's incremental borrowing rate, being the rate at which a similar borrowing could be obtained from an independent financier under comparable terms and conditions.

Distinguishing between whether assets or a business is acquired involves judgement. The Group uses the following factors in identifying a business combination:

- the Group's acquisition strategy when commencing its operations;
- the nature of the Group's industry and business model, which affects the nature of an input, process or output;
- whether the acquisition included a majority of the critical inputs (e.g. tangible or intangible assets and intellectual property) and a majority of the critical processes (e.g. strategic processes, skilled and experienced workforce);
- the relative ease of replacing the critical processes not acquired by either integrating within the Group's existing processes or sub-contracting them to third parties; and
- the presence of goodwill.

(iii) Joint Arrangements

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending upon the contractual rights and obligations each investor has, and the legal structure of the joint arrangement. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method. They are initially recognized at cost, which includes transaction costs. Subsequent to initial recognition, the consolidated financial statements include the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of equity accounted investees, until the date on which significant influence or joint control ceases. The Group has two joint ventures with Grupo Frisa whereby it holds 50% of a portfolio of nine retail assets.

(iv) Non- controlling interest

Non controlling interest is measured initially at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets at the date of the acquisition.

Changes in the Group's interest in a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transaction.

c) Segment reporting

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the Chief Executive Officer of the Group. See note 5 for further information. The segment results include proportionately combined results of the joint ventures which are then shown as reconciling items in the segment reconciliations.

d) Foreign currency translation

Functional and presentation currency

Items included in the consolidated financial statements of foreign operations are measured using the currency of the primary economic environment in which the foreign operation operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Mexican Pesos (the presentation currency), which is also the functional currency of FIBRA Macquarie and its controlled entities. Management has conducted a detailed review of the key factors that determine the functional currency under IAS 21, based on a number of factors including the location of the Group, the currency of its equity and distribution and the location of the Group's investments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d) Foreign currency translation (continued)

Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in the consolidated statement of comprehensive income.

Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency using the exchange rates at the date when the fair value was determined. Translation differences on assets and liabilities carried at fair value are reported as part of fair value gain/loss in the consolidated statement of comprehensive income. Non-monetary items that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Controlled entities

The results and financial position of all operations recorded in a currency other than Mexican peso are translated into Mexican Pesos as follows:

- assets and liabilities presented are translated at the closing exchange rate at the date of that consolidated statements of financial position;

- income and expenses presented are translated at actual exchange rates at the dates of the transactions; and all resulting exchanges differences are recognized as a separate line item in the consolidated statements of comprehensive income.

e) Revenue recognition

Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable. Revenue is recognized for each major revenue stream as follows:

Property related income

Rental income from investment properties is recognized as revenue in the consolidated financial statements in line with the terms of lease agreements with tenants, and on a straight-line basis over the period of each lease.

Termination fees paid out in relation to the early termination of lease agreements are also included in rental income and recognized in full in the period in which the Group is legally entitled to this income. Recoveries relating to expenses that are recharged to tenants are recognized over the same period as the relevant expenses.

Lessees may be offered incentives as an inducement to enter into non-cancellable operating leases. These incentives may take various forms including rent-free periods, upfront cash payments, or a contribution to certain lessee costs such as a fit out of premises. Incentives are capitalized in the consolidated statements of financial position and amortized over the term of the lease as an adjustment to rental income. See note 4 for further details.

f) Property related expenses

Property related expenses including taxes and other property payments incurred in relation to investment properties where such expenses are the responsibility of the Group are recognized as expensed on an accrual basis. Repairs and maintenance costs are charged as expenses when incurred.

The “Property income after related expenses" line item in the Statement of Comprehensive Income shows the net results after subtracting the property related expenses from property related income. This line provides a better understanding of the Group’s economic performance.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

g) Income and other taxes

FIBRA Macquarie is deemed to be a real estate investment trust for Mexican federal income tax purposes. Under Articles 187 and 188 of the Mexican Income Tax Law, it is required to distribute an amount equal to at least 95% of its net tax result to its CBFI holders on a yearly basis. If the net tax result during any fiscal year is greater than the distributions made to CBFI holders during the twelve months ended March of such fiscal year, FIBRA Macquarie is required to pay the corresponding tax at a rate of 30% of such excess. Due to this, FIBRA Macquarie does not have any deferred tax effect for the year ended December 31, 2021 and 2020. However, the Group's subsidiaries are subject to income tax and hence the tax effects have been recognized in these consolidated financial statements.

Deferred income tax is provided using the liability method on all temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward tax credits or tax losses can be utilised. The amount of deferred tax provided is based on the expected manner of realisation or settlement of the carrying amount of assets and liabilities. In determining the expected manner of realisation of an investment property measured at fair value, a presumption exists that its carrying amount will be recovered through sale. Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

FIBRA Macquarie is a registered entity for Value Added Tax ("VAT") or Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) in Mexico. IVA is triggered on a cash-flow basis upon the performance of specific activities carried out within Mexico.

h) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the consolidated statements of financial position comprise cash at bank and short-term deposits with an original maturity of 90 days or less from the respective deposit start date that are subject to an insignificant risk of change in their fair value. These balances are readily convertible to known amounts of cash and are used by the Group in the management of its short-term commitments.

Restricted cash relates to cash held in escrow accounts as well as capital reserves held by lenders in relation to certain interest bearing liabilities. See note 8 for further details.

i) Trade and other receivables

For trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by IFRS 9, which requires expected credit losses (“ECL”) to be recognized upon initial recognition of such receivable. To measure the ECL, the Group has established and uses a combination of two models, the Collective Model and Individual Assessment Model, based on the business characteristics and collection profile.

The Collective Model calculates the ECL on Trade receivables by using a provision matrix composed of fixed provision rates based on an aging profile, adjusted for forward-looking factors specific to a tenant and economic environment.

Individual Model determines the ECL of a client individually, evaluating each receivable on a specific basis for collectability using historical experience, in-place collateral, relevant credit information and adjusted for forward-looking information and on-going negotiations with the client to determine the duration and expected future collectability. To monitor external factors that would impact the credit risk, the Group conducts regular follow-ups of the receivable balances, analyzing the collectability and aging profile, incorporating financial information of each client which provides with an insight of their future economic conditions.

A provision for impairment is recorded through an impairment loss on trade receivables, and the amount is recognized in the consolidated statement of comprehensive income within property expenses. Any subsequent recoveries of amounts previously provided for are credited against property expenses in the consolidated statement of comprehensive income.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j) Goodwill

Goodwill recognized represents the difference between consideration given and the fair value of the assets acquired at the acquisition date.

Goodwill is tested for impairment at least annually, and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired.

k) Investment properties

Investment properties comprise investment interests in land and buildings (including integral plant and equipment) held either to earn rental income, for capital appreciation or for both but not for sale in the ordinary course of business. Investment properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change therein recognized in the consolidated statements of comprehensive income. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property, except business combinations.

At each reporting date, the fair values of the investment properties are assessed with reference to the Manager's assessment or independent valuation reports where available.

Disposals of investment properties are firstly classified and measured as “Investment properties held for sale” in accordance with IFRS 5; once the properties have been sold, the gain or loss of the transaction is recognized in the consolidated statements of comprehensive Income.

l) Distributions

A distribution payable is recognized for the amount of any distribution declared, or publicly recommended by the directors on or before the end of the year but not distributed at balance sheet date.

m) Impairment of non-financial assets

Assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset’s carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset’s fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing goodwill impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash inflows that are largely independent of the cash inflows from other assets or groups of assets (cash generating units or “CGU”).

n) Trade and other payables

Liabilities are recognized at fair value when an obligation exists to make future payments as a result of a purchase of assets or services, whether or not billed. Trade creditors are generally settled within 60 days.

These amounts represent liabilities for goods and services provided to the Group prior to the end of financial year, which are unpaid. The amounts are unsecured and are usually paid within 60 days of recognition. They are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost.

o) Interest bearing liabilities and finance cost

Interest bearing liabilities are initially recognized at fair value, net of transaction costs incurred and are subsequently measured at amortized cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption amount is recognized in the consolidated statements of comprehensive Income over the period of the borrowing using the effective interest rate method. Borrowing costs associated with the acquisition or construction of a qualifying asset, including interest expense, are allowed to be capitalized as part of the cost of that asset during the period that is required to complete and prepare the asset for its intended use. So far, the Group has not capitalized any such interest expense. All other borrowing costs and interest expenses are charged to consolidated statements of comprehensive income in the period in which they occur.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

p) Financial instruments

Derivatives are initially recognized at fair value on the date a derivative contract is entered into and are subsequently re-measured at fair value. The method of recognizing the resulting gain or loss depends on whether the derivative is designated as a hedging instrument, and if so, the nature of the item being hedged. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liabilities when the fair value is negative.

The Group has entered into interest rate swaps but since these instruments do not qualify as hedging instruments per IFRS, the resulting gain or loss arising from changes in the fair value of these derivatives are taken directly to Consolidated statements of comprehensive income. For further information see note 17.

From January 1, 2018, the Group classifies non-derivative financial liabilities into the other financial liabilities category, in line with IFRS9.

(i) Non-derivative financial assets and financial liabilities - recognition and de-recognition.

The Group initially recognizes loans and receivables and cash and cash equivalents issued on the date when they are originated. Trade and other receivables, trade and other payables, interest bearing liabilities are initially recognized on the transaction date.

The Group derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred, or it neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and does not retain control over the transferred asset. Any interest in such derecognized financial assets that is created or retained by the Group is recognized as a separate asset or liability.

The Group derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled or expire. Any gain or loss on derecognition is also recognised in the consolidated statement of comprehensive income.

(ii) Non-derivative financial assets and liabilities – measurement.

These financial assets (unless it is a trade receivable without a significant financing component) and financial liabilities are initially recognized at fair value plus any directly attributable transaction costs, subsequent to initial recognition, they are measured at amortized cost using the effective interest method. For further information see note 3(i), 3(o).

IFRS 9 contains a new classification and measurement approach for financial assets that reflects the business model in which assets are managed and their cash flow characteristics. IFRS 9 contains three principal classification categories for financial assets: measured at amortised cost, fair value through other comprehensive income ("FVOCI") and fair value through profit & loss ("FVPL"). The standard eliminates the existing IAS 39 categories of held to maturity, loans and receivables and available for sale. For further information see notes 3(i), 3(o).

Financial assets are classified within the following business models depending on management's objective: (i) "held to maturity to recover cash flows", (ii) "held to maturity and to sell financial assets" and (iii) "others or held for trading".

The classification depends on the nature and purpose of holding the financial assets and is determined at the time of initial recognition. The Group performs a portfolio – level assessment of the business model in which a financial asset is managed to accomplish with Group's risk management purposes. The information that is considered within the evaluation includes:

- The policies and objectives of the Group in relation to the portfolio and the practical implementation of policies;
- Performance and evaluation of the Group's portfolio including accounts receivable;
- Risks that affect the performance of the business model and how those risks are managed;
- Any compensation related to the performance of the portfolio; and
- Frequency, volume and timing of sales of financial assets in previous periods together with the reasons for said sales and expectations regarding future sales activities.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, restricted cash, trade and other receivables, impairment on trade receivables and interest rate swap.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Evaluation that contractual cash flows are solely principal and interest payments ("SPPI")

In order to classify a financial asset within one of the three different categories, the Group determines whether the contractual cash flows of the asset are only principal and interest payments. The Group considers the contractual terms of the financial instrument and whether the financial asset contains any contractual term that could change the timing or amount of the contractual cash flows in such a way that it would not meet the SPPI criteria. In making this evaluation, the Group considers the following:

- Contingent events that would change the amount or timing of cash flows;
- Terms that can adjust the contractual coupon rate, including variable interest rate characteristics;
- Payment and extension features; and
- Characteristics that limit the Group's right to obtain cash flows from certain assets.

A prepaid feature is consistent with the characteristics of only principal and interest payments if the prepayment amount substantially represents the amounts of the principal and interest pending payment, which could include reasonable compensation for early termination of the contract. Additionally, a financial asset acquired or originated with a premium or discount to its contractual amount and in the initial recognition the fair value of the prepaid characteristic is insignificant, the asset will pass the test of the contractual characteristics of cash flow if the amount of prepaid represents substantially the contractual amount and accrued interest (but not paid); which may include additional compensation for the early termination of the contract.

Non-derivative financial assets and liabilities: initial recognition

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortized cost; Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVOCI"); or, Fair Value Through Profit and Loss ("FVTPL").

Non-derivative financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Group changes its business model for managing financial assets in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- It is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Non-derivative financial assets and liabilities: Subsequent measurement

Non-derivative financial assets at amortized cost: these assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit and loss. Any gain or loss on derecognition, is also recognized in consolidated statement of comprehensive income.

Other financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in the consolidated statement of comprehensive income. See note 3(o).

As at December 31, 2021 and 2020 the Group does not have any financial assets mesuared at FVOCI.

q) Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events; it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and the amount has been reliably estimated. Provisions are not recognized for future operating losses.

r) Earnings per CBFI

Basic earnings per CBFI are calculated by dividing the Group's profit attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFIs outstanding during the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

s) Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount reported on the consolidated statements of financial position, when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis or realize the financial asset and settle the financial liability simultaneously.

t) Contributed equity

The CBFIs are classified as equity and recognized at the fair value of the consideration received by FIBRA Macquarie. Transaction costs arising on the issue of equity are recognized directly in equity as a reduction in the proceeds of CBFIs to which the costs relate.

For the year ended December 31, 2021 and 2020, distributions were paid out from the trust equity in accordance with Mexican Trust Law. For financial statement presentation purposes, these distributions have been classified in retained earnings.

Repurchased CBFIs including the related costs are deducted from equity. No gain or loss is recognized in the profit for the year and such certificates are maintained as “treasury certificates” to be cancelled subsequently.

u) Leases

a) As a lessor

When the group act as a lessor the agreements classified as operating leases under IFRS16 *Leases*. The Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset.

The Group recognises lease payments received under operating leases as income on straight line basis over the lease term as part of property related income. For further information see note 24.

b) As a lessse

Leases are initially recognised on the balance sheet as lease liabilities with corresponding right-of-use assets. The right of use asset is subsequently measured at cost and depreciated using the straight-line method. The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the effective interest rate method. The lease liability is subsequently measured at amortised cost. Implicit interest and depreciation expense are recognised separately in the consolidated statement of comprenhensive income. For further information see note 24.

v) Rounding of amounts

Amounts in the consolidated financial statements have been rounded to the nearest thousand Mexican Pesos unless otherwise indicated.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

4. INCOME/(EXPENSE) FOR THE YEAR

The income/(expense) for the year includes the following items of revenue and expenses:

	Year ended	
	Dec 31, 2021	Dec 31, 2020
	$'000	$'000
a) Property related income		
Lease related income	**3,579,613**	3,781,250
Car parking income	**31,751**	32,318
Expenses recoverable from tenants	**236,280**	214,532
Total property related income[1]	**3,847,644**	4,028,100
b) Property related expenses		
Property administration expense	**(72,769)**	(74,771)
Property insurance	**(24,680)**	(21,960)
Property tax	**(75,670)**	(71,866)
Repairs and maintenance	**(118,440)**	(114,785)
Industrial park fees	**(41,818)**	(40,138)
Security services	**(24,924)**	(24,970)
Property related legal and consultancy expenses	**(10,232)**	(9,755)
Tenant improvements amortization	**(75,818)**	(57,764)
Leasing expenses amortization	**(91,567)**	(82,354)
Utilities	**(18,083)**	(19,821)
Marketing costs	**(13,542)**	(11,260)
Car park operating fees	**(7,428)**	(7,644)
Impairment loss on trade receivables	**(28,201)**	(77,471)
Other property related expenses	**(6,944)**	(4,928)
Total property related expenses	**(610,116)**	(619,487)
c) Professional, legal and other expenses		
Tax advisory expenses	**(2,997)**	(2,589)
Accountancy expenses	**(8,557)**	(8,688)
Valuation expenses	**(5,358)**	(4,727)
Audit expenses	**(5,149)**	(5,014)
Other professional expenses	**(14,695)**	(15,157)
Other expenses	**(33,961)**	(31,400)
Total professional, legal and other expenses	**(70,717)**	(67,575)
d) Finance costs		
Interest expense on interest-bearing liabilities	**(892,222)**	(985,594)
Finance costs under effective interest method	**(16,327)**	(14,841)
Interest expense on lease liabilities	**(1,104)**	(1,718)
Total finance costs	**(909,653)**	(1,002,153)
e) Foreign exchange loss		
Unrealized foreign exchange loss on monetary items	**(510,460)**	(864,967)
Realized foreign exchange (loss)/gain	**(378)**	21,050
Total foreign exchange loss	**(510,838)**	(843,917)

[1] Refer to note 5 for a split of property related income by operating segments and geographic. All revenues are recognized on a point-in-time basis in accordance with IFRS15 Revenue from contracts with customers.

At December 31, 2021, the Group had 73 employees (December 31, 2020: 68 employees) in its vertically integrated internal property management platform and the total wages and salaries (including insurance contributions, termination benefits, annual leave and discretionary bonus accruals) in relation to staff employed amounted to $88.3 million for the year ended December 31, 2021 (2020: $88.9 million).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

5. SEGMENT REPORTING

The chief operating decision-maker is the person that allocates resources to, and assesses, the performance of the operating segments of an entity. The Group has determined that its chief operating decision-maker is the Chief Executive Officer ("CEO") of the Group. The Manager has identified the operating segments based on the reports reviewed by the CEO in making strategic decisions.

The operating segments derive their income primarily from lease rental income derived from tenants in Mexico divided into two segments (Industrial and Retail). During the year, there were no transactions between the Group's operating segments.

The segment information includes proportionately consolidated results of the joint ventures which are eliminated in the segment reconciliations. The CEO monitors the performance of the Group based on the location of the investment properties, as follows:

	Industrial				Retail[1,2,3]		Total
Year ended December 31, 2021	North East $'000	Central $'000	North West $'000	North $'000	South $'000	Central $'000	$'000
Revenue from external customers[1]	1,329,798	712,549	783,057	615,641	49,444	549,172	4,039,661
Lease related income	*1,277,945*	*665,473*	*746,349*	*584,597*	*42,316*	*449,999*	*3,766,679*
Car park income	-	-	-	-	*1,318*	*35,552*	*36,870*
Expenses recoverable from tenants	*51,853*	*47,076*	*36,708*	*31,044*	*5,810*	*63,621*	*236,112*
Segment net profit[2]	3,083,329	1,604,781	1,729,569	1,471,454	49,217	899,709	8,838,059
Included in profit for the year:							
Foreign exchange loss	(66,713)	(38,636)	(49,604)	(44,749)	-	(20)	(199,722)
Net unrealized foreign exchange gain on investment properties	448,356	244,656	241,932	223,326	-	-	1,158,270
Unrealized revaluation gain on investment properties measured at fair value	1,664,615	858,227	916,033	846,984	32,961	577,118	4,895,938
Finance costs[3]	(101,961)	(61,436)	(78,233)	(71,288)	(12,931)	(37,287)	(363,136)

[1] The retail south segment and the retail central segment include revenues relating to the joint ventures amounting to $49.4 million and $142.5 million, respectively.

[2] The retail south segment and the retail central segment include operating profits relating to the joint ventures amounting to $49.2 million and $141.9 million, respectively.

[3] The retail south segment and the retail central segment include finance costs relating to the joint ventures amounting to $12.9 million and $37.2 million, respectively.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

	Industrial				Retail[1,2,3]		Total
Year ended December 31, 2020	North East $'000	Central $'000	North West $'000	North $'000	South $'000	Central $'000	$'000
Revenue from external customers[1]	1,391,118	712,453	802,822	583,908	51,179	683,365	4,224,845
Lease related income	*1,329,472*	*671,663*	*766,290*	*553,431*	*43,799*	*590,939*	*3,955,594*
Car park income	*1,844*	*2,575*	*-*	*619*	*1,294*	*29,758*	*36,090*
Expenses recoverable from tenants	*59,802*	*38,215*	*36,532*	*29,858*	*6,086*	*62,668*	*233,161*
Segment net profit/(loss)[2]	1,762,144	881,376	1,007,455	712,805	(82,741)	(1,053,236)	3,227,803
Included in profit for the year:							
Foreign exchange loss	(93,130)	(48,314)	(79,509)	(60,937)	(34)	(2)	(281,926)
Net unrealized foreign exchange gain on investment properties	773,612	368,080	422,315	348,451	-	-	1,912,458
Unrealized revaluation (loss)/gain on investment properties measured at fair value	(16,158)	6,402	40,807	9,640	(99,893)	(1,482,748)	(1,541,950)
Finance costs[3]	(108,120)	(64,895)	(90,108)	(68,203)	(13,196)	(37,532)	(382,054)

[1] The retail south segment and the retail central segment include revenues relating to the joint ventures amounting to $51.2 million and $145.6 million, respectively.

[2] The retail south segment and the retail central segment include operating losses relating to the joint ventures amounting to $82.7 million and $235.3 million, respectively.

[3] The retail south segment and the retail central segment include finance costs relating to the joint ventures amounting to $13.2 million and $37.5 million, respectively.

	Industrial				Retail		Total
As at December 31, 2021	North East $'000	Central $'000	North West $'000	North $'000	South $'000	Central $'000	$'000
Total segment assets	**16,830,398**	**9,461,046**	**9,138,332**	**8,412,129**	**494,854**	**6,575,792**	**50,912,551**
Total segment liabilities	**(2,200,038)**	**(1,270,555)**	**(1,601,913)**	**(1,468,631)**	**(154,006)**	**(503,294)**	**(7,198,437)**
As at December 31, 2020							
Total segment assets	14,725,038	8,175,914	8,204,117	6,689,471	464,536	5,941,802	44,200,878
Total segment liabilities	(2,264,633)	(1,439,769)	(1,749,835)	(1,342,335)	(155,887)	(507,459)	(7,459,918)

The Group's non-current assets are primarily comprised of investment properties located in Mexico.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Segment revenue and operating profit is reconciled to total revenue and operating profit as follows:

	Year ended	
	Dec 31, 2021	Dec 31, 2020
	$'000	$'000
Total segment revenue	**4,039,661**	4,224,845
Revenue attributable to equity-accounted investees	**(192,015)**	(196,743)
Interest income	**12,311**	21,210
Total revenue for the year	**3,859,957**	4,049,312
Segment profit	**8,838,059**	3,227,803
Unallocated amounts:		
Property expenses not included in reporting segments	**4,165**	4,130
Finance costs not included in reporting segments[1]	**(596,734)**	(670,827)
Interest income	**12,311**	21,210
Items attributable to equity-accounted investees	**891**	1,113
Other income	**11,642**	-
Net foreign exchange loss[2]	**(311,116)**	(562,112)
Net unrealized profit/(loss) on interest rate swaps	**113,596**	(172,923)
Management fees[3]	**(195,806)**	(186,839)
Transaction related expenses	**(5,123)**	(7,273)
Professional, legal and other expenses	**(70,717)**	(67,575)
Current and deferred income tax	**(4,782)**	633
Profit for the year	**7,796,386**	1,587,340

[1] A portion of existing debt is in the form of unsecured facilities at FIBRA Macquarie level and consequently, in 2021 and 2020 finance cost is considered as a reconciling item.

[2] Unrealized foreign exchange loss arising in respect of the unsecured debt revaluation at the end of the relevant period.

[3] Fees related with the Manager in respect of the existing management agreement, entered into on December 11, 2012 (the "Management Agreement").

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Segment assets and liabilities are reconciled to total assets and liabilities as follows:

	Year ended	
	Dec 31, 2021	Dec 31, 2020
	$'000	$'000
Segment assets	**50,912,551**	44,200,878
Items non included in segment assets:		
Cash, cash equivalents and restricted cash[1]	**513,939**	720,311
Trade and other receivables,net	**288**	309
Other assets[1]	**78,207**	81,661
Assets attributable to equity-accounted investees[1]	**(1,921,787)**	(1,785,799)
Investment in equity-accounted investees[1]	**1,323,700**	1,186,526
Total assets	**50,906,898**	44,403,886
Segment liabilities	**(7,198,437)**	(7,459,918)
Items non included in segment liabilities:		
Interest-bearing liabilities[1]	**(10,575,156)**	(10,037,684)
Trade and other payables[1]	**(373,886)**	(377,399)
Liabilities attributable to equity-accounted investees[1]	**598,086**	599,274
Other liabilities[1]	**(11,139)**	(14,088)
Deferred income tax liability[1]	**(26,523)**	(22,557)
Derivative financial instruments not included in reporting segment[1]	**(97,499)**	(211,095)
Total liabilities	**(17,684,554)**	(17,523,467)

[1] Assets and liabilities held at Fund level.

6. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

During the year ended December 31, 2021, FIBRA Macquarie made four distributions payment amounting to $1,446.8 million (December 31, 2020: four distributions payments amounting to $1,420.0 million). The first distribution amounting to $361.8 million (0.475 per CBFI) which was accrued as at December 31, 2020, was paid on January 28, 2021. The second distribution amounted to $361.8 million (0.475 per CBFI) was paid on March 12, 2021, the third distribution amounted to $361.6 million (0.475 per CBFI) was paid on June 15, 2021, and the fourth distribution amounted to $361.6 million (0.475 per CBFI) was paid on September 27, 2021.

As at December 31, 2021, FIBRA Macquarie had accrued for an approved distribution of $361.6 million in respect of the third quarter results, which was subsequently paid on January 28, 2022.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

7. PROFIT AFTER TAX PER CBFI

	Year ended Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Profit per CBFI		
Basic and diluted profit per CBFI ($)	**10.23**	2.10
Basic profit used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit after tax attributable to controlling interests for basic earnings per CBFI ($'000)	**7,791,606**	1,602,925
Weighted average number of CBFIs used as the denominator in calculating basic earnings per CBFI ('000)	**761,434**	762,460

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Operating accounts	**715,618**	889,571
Restricted cash - non current	**17,037**	16,512
Total cash and cash equivalents	**732,655**	906,083

a) Operating accounts

The majority of the cash and cash equivalents are held in investment accounts earning interest at market rates.

b) Restricted accounts

Restricted cash held as interest reserves as required under the MMREIT Industrial Trust V credit agreement with MetLife-Term Loan closed on May 22, 2019. For further details, refer to note 1 and 16.

The cash and cash equivalent are considered to be held within a held-to-collect business model consistent with the Group's continuing recognition of the receivables.

9. TRADE AND OTHER RECEIVABLES, NET

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Trade and other receivables		
Rental income receivable	**196,698**	215,496
Allowance for impairment loss in trade receivables[1]	**(182,614)**	(177,746)
Other receivables, net	**-**	16,151
Total trade and other receivables - net	**14,084**	53,901

[1] See notes 3(i), 3(o) and 22 for further details.

Rental income receivable, net

The impairment on trade receivables are determined based on the Expected Credit Loss model. See note 22 for further details.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

9. TRADE AND OTHER RECEIVABLES, NET (CONTINUED)

Other receivable

The amount relates to the balance receivable as December 31, 2020, is in respect of the 2 properties sold in June 2019 for US$7.2 million. FIBRA Macquarie received US$5.5 million at closing, US$1.0 million on December 23, 2020 and received US$0.7 million on June 27, 2021. This amount is measured at amortized cost and are presented net of an impairment of $87.0 as at December 31, 2020 based on the Expected Credit Loss model.

The accounts receivable are maintained within a retention-to-collect business model consistent with the continuous recognition of accounts receivable by the Group.

Information about the Group's exposure to credit and market risks, and impairment losses for trade receivables is included in note 22.

10. OTHER ASSETS

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Other assets - Current		
Prepaid management fees	**48,676**	46,975
Prepaid expenses	**13,028**	13,244
Income tax recoverable	**992**	1,791
Total other assets - Current	**62,696**	62,010
Other assets - Non-current		
Straight-line rental adjustment	**249,590**	207,779
Other assets	**22,674**	26,146
Total other assets - Non-current	**272,264**	233,925

11. EQUITY-ACCOUNTED INVESTEES

MMREIT Retail Trust III entered into two joint arrangements with Grupo Frisa through which it acquired a 50% interest in two joint venture trusts ("JV Trusts"). These have been classified as joint venture trusts under *IFRS 11 – Joint Arrangements* as MMREIT Retail Trust III has a right to 50% of the net assets of the JV Trusts. The debt used to finance the purchase of the assets held by the JV Trusts is at the JV Trust level. FIBRA Macquarie and/or MMREIT Retail Trust III have an exposure in relation to this debt solely in their capacity as joint obligors and only in exceptional circumstances which do not currently exist.

a) Carrying amounts

Name of the entity	Country of establishment / Principal activity	Ownership interest as at Dec 31, 2021	Ownership interest as at Dec 31, 2020	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
JV Trust CIB/589	Mexico / Own and lease retail property	**50%**	50%	**529,975**	505,544
JV Trust CIB/586	Mexico / Own and lease retail property	**50%**	50%	**793,725**	680,982

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

11. EQUITY-ACCOUNTED INVESTEES (CONTINUED)

b) Movement in carrying amounts

	Year ended	
	Dec 31, 2021	Dec 31, 2020
	$'000	$'000
Carrying amount at the beginning of the year	**1,186,526**	1,544,250
Capital contribution during the year[1]	**4,639**	10,064
Distributions received during the year	**(59,494)**	(50,830)
Share of profits from equity-accounted investees	**64,018**	67,054
Share of revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value	**128,011**	(384,012)
Carrying amount at the end of the year	**1,323,700**	1,186,526

[1]Relates to a capital contribution in respect of the debt repaid and certain capital expenditures at the JV level.

c) Summarized financial information for joint ventures

The below table provides summarized financial information for the JV Trusts since these are material to the Group. The information disclosed reflects the amounts presented in the financial statements of the JV Trusts and not FIBRA Macquarie's share of those amounts. These have been amended to reflect adjustments made by the Group using the equity method including adjustments and modifications for differences in accounting policy between FIBRA Macquarie and the JV Trusts.

Summarized Statement of Financial Position	**JV Trust CIB/589 Dec 31, 2021 $'000**	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2020 $'000	**JV Trust CIB/586 Dec 31, 2021 $'000**	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2020 $'000
Total current assets[1,2]	**27,144**	18,617	**49,787**	40,990
Total non-current assets	**1,039,456**	999,425	**2,738,258**	2,516,249
Total current liabilities[3]	**-**	-	**(54,354)**	(40,472)
Total non-current liabilities[3]	**(6,649)**	(6,954)	**(1,146,242)**	(1,154,803)
Net assets	**1,059,951**	1,011,088	**1,587,449**	1,361,964

[1] Includes cash and cash equivalents of $46.4 million (December 31, 2020: $31.7 million).

[2] Includes restricted cash of $21.5 million (December 31, 2020: $20.8 million).

[3] Current and non-current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to $1,132.7 million (non-current financial liabilities December 31, 2020: $1,142.3 million).

Summarized Statement of Financial Position	**JV Trust CIB/589 Dec 31, 2021 $'000**	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2020 $'000	**JV Trust CIB/586 Dec 31, 2021 $'000**	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2020 $'000
Reconciliation to carrying amounts:				
Opening net assets[1]	**1,011,088**	1,158,625	**1,361,964**	1,929,875
Net movements for the year	**48,863**	(147,537)	**225,485**	(567,911)
Net assets	**1,059,951**	1,011,088	**1,587,449**	1,361,964
FIBRA Macquarie's share (%)	**50%**	50%	**50%**	50%
FIBRA Macquarie's share ($)	**529,976**	505,544	**793,724**	680,982
FIBRA Macquarie's carrying amount	**529,976**	505,544	**793,724**	680,982

[1] During the year ended December 31, 2021 FIBRA Macquarie paid VAT on behalf of the JV Trusts amounting to $19.3 million (2020: $15.7 million). These recoverable amounts have been settled against the distributions received by FIBRA Macquarie from the JV Trusts.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

11. EQUITY-ACCOUNTED INVESTEES (CONTINUED)

c) Summarized financial information for joint ventures (continued)

Summarized Statement of Comprehensive Income	JV Trust CIB/589 Year ended Dec 31, 2021 $'000	JV Trust CIB/589 Year ended Dec 31, 2020 $'000	JV Trust CIB/586 Year ended Dec 31, 2021 $'000	JV Trust CIB/586 Year ended Dec 31, 2020 $'000
Revenue:				
Property related and other income	**78,319**	87,176	**305,710**	306,312
Revaluation of investment properties measured at fair value	**32,738**	-	**223,283**	-
Financial income	**165**	229	**1,618**	1,996
Total revenue	**111,222**	87,405	**530,611**	308,308
Expenses:				
Finance costs	**-**	-	**(100,436)**	(101,456)
Other expenses	**(35,443)**	(37,143)	**(121,897)**	(123,004)
Revaluation of investment properties measured at fair value	**-**	(187,680)	**-**	(580,345)
Total expenses	**(35,443)**	(224,823)	**(222,333)**	(804,805)
Profit/(loss) for the year	**75,779**	(137,418)	**308,278**	(496,497)
FIBRA Macquarie's share (%)	**50%**	50%	**50%**	50%
FIBRA Macquarie's share	**37,890**	(68,709)	**154,139**	(248,249)

d) Share of contingent liabilities of joint venture

As at December 31, 2021 and 2020, there was no share of contingent liabilities incurred jointly with the Joint Venture Partner and no contingent liabilities of the JV Trusts for which FIBRA Macquarie is liable.

12. GOODWILL

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Carrying amount at the beginning of the year	**841,614**	841,614
Carrying amount at the end of the year	**841,614**	841,614

Goodwill recognized represents the difference between consideration given and the fair value of the assets acquired in 2012, included in the industrial segment (CGU). See note 1 (Background information) for further details.

Goodwill is tested for impairment at least annually, and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired. As at December 31, 2021 and 2020, since the portfolio premium in respect of the portfolio on which goodwill was initially recognized as assessed by the Independent Valuer is higher than the carrying value, no impairment of goodwill has been recognized.

The assumptions used in determining the estimated recoverable portfolio amount consider a premium rate. In determining the premium rate the Group analyzed the location distribution (geographic diversification and market concentration) of the portfolio, construction quality, current weighted average rate, weighted average remaining lease term, weighted average in place rental rates, industry concentration and general quality of existing tenants comprising the portfolio and any significant concentration.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

13. INVESTMENT PROPERTIES

	Note	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Carrying amount at the beginning of the year		**41,119,827**	38,799,138
Additions during the year:			
Land acquisition[1]		**-**	775,786
Capital expenditure (including tenant improvements)		**107,588**	643,951
Transfers from Investment properties under construction		**84,141**	143,617
Investment properties under construction	13(a)	**410,741**	(11,548)
Net unrealized foreign exchange gain on investment properties		**1,158,270**	1,912,458
Revaluation of investment properties measured at fair value		**4,767,929**	(1,157,936)
Leasing commissions, net of amortization		**11,389**	14,361
Carrying amount at the end of the year		**47,659,885**	41,119,827

[1] Amount includes the acquisition of land parcel in MMREIT Industrial Trust IV and 100% investment property value of the F/3493 JV trust. Refer note 1 for more details.

a) Investment property under construction*

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Carrying amount at the beginning of the year	**44,490**	56,038
Capital expenditure	**494,882**	132,069
Transfer to completed investment properties	**(84,141)**	(143,617)
Carrying amount at the end of the year	**455,231**	44,490

* Investment property under construction is initially recognized at cost since the fair value of these properties under construction cannot reasonably be measured as at that date. At the year end or date of completion, whichever is earlier, any difference between the initial recognition and the fair value at that date will be taken to the income statement.

b) Asset-by-asset valuation

Valuations of investment properties are carried out on half-yearly basis by a qualified valuation specialist independent of FIBRA Macquarie (the "Independent Valuer"). CBRE Mexico, an internationally recognized valuation and advisory firm with relevant expertise and experience, was engaged as the Independent Valuer to conduct an independent appraisal of FIBRA Macquarie's investment properties as at December 31, 2021 and December 31, 2020, respectively.

The valuation methods – cost, market value and capitalization analysis – are applied by the Independent Valuer in order to estimate that market value of the acquired properties applying primarily an income analysis, using direct capitalization as well as discounted cash flow analysis.

The fair value for all investment properties was determined based on the inputs for the valuation techniques mentioned below. Investment property is classified as Level 3 under the levels of the fair value hierarchy for financial instruments measured at fair value by the Group.

The significant inputs and assumptions in respect of the valuation process are developed in consultation with management.

The inputs used in the internal valuations at December 31, 2021 and 2020 were as follows:

- The average annualized net operating income ("NOI") yield range across all properties was 6.75% to 10.00% (2020: 7.25% to 10.25%) for industrial properties and 8.00% to 9.25% (2020: 8.00% to 9.25%) for retail properties.

- The range of reversionary capitalisation rates applied to the portfolio were between 7.00% and 10.25% (December 31, 2020: 7.50% and 10.50%) for industrial and 8.50% and 9.75% (2020: 8.50% and 9.75%) for retail properties.

- The discount rates applied range between 8.00% and 11.25% (2020: 8.50% and 11.50%) for industrial properties and 9.75% and 11.75% (2020: 9.75% and 11.75%) for retail properties.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

13. INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)

b) Asset-by-asset valuation (continued)

- The vacancy rate applied was from 2.0% to 5.0% (2020: 3.0% to 5.0%), with a weighted average of 3.66% (2020: 4.52%) for industrial properties and between 3.00% and 20.00% (2020: 3.00% and 35.00%), with a weighted average of 9.86% (2020: 10.89%) for retail properties.

The estimated fair value increases if the estimated rental increases, vacancy levels decline or if discount rates (market yields) and reversionary capitalisation rates decline. The valuations are sensitive to all four assumptions. Changes in discount rates attributable to changes in market conditions can have a significant impact on property valuations.

The difference between the above fair value for financial reporting purposes and the carrying value at the end of the year is primarily on account of capitalized leasing costs and tenant improvements which are carried at historical cost.

14. TRADE AND OTHER PAYABLES

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Trade and other payables - current		
Distribution payable[1]	**361,612**	361,773
Deferred payable in respect of land acquaried	**132,814**	121,489
Capital expenditures	**96,922**	375,093
Property related expenses[2]	**93,622**	146,985
Interest payable	**44,879**	46,242
Other payables and deferred considerations	**44,840**	37,077
VAT Payable and others	**22,978**	39,146
Audit and tax advisory expenses	**3,275**	3,711
Transaction related expenses	**5**	1,299
Total and other payables - current	**800,947**	1,132,815
Trade and other payables non - current		
Deferred payable in respect of land acquaried	**-**	128,717
Total and other payables non - current	**-**	128,717

[1] Refer to note 6 for further details.

[2] Includes seniority premium liability as December 31, 2021 of $0.83 million (December 31, 2020: $0.69 million) in accordance with IAS 19 Employee Benefits.

15. TENANT DEPOSITS

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Security deposits from tenants - Current	**22,481**	15,818
Security deposits from tenants - Non-current	**317,638**	310,676
Total other liabilities	**340,119**	326,494

Security deposits are determined under the terms of the relevant lease and retained by the Group until the expiry of the applicable lease term.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

16. INTEREST BEARING LIABILITIES

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
The Group has access to:		
Loan facilities - undrawn		
Undrawn US$-denominated notes	**3,499,195**	3,590,766
Undrawn MXN-denominated notes	**1,259,564**	1,259,564
Total undrawn loan facilities	**4,758,759**	4,850,330
Loan facilities - drawn		
US$-denominated term funding	**9,777,162**	9,276,145
US$-denominated notes	**6,689,638**	6,483,328
Unamortized transaction costs	**(62,426)**	(75,295)
Total drawn loan facilities, net of unamortized transaction costs	**16,404,374**	15,684,178

Information about the Group's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risks is included in note 22.

The relevant credit facilities are summarised as follows:

Lenders / Facility Type	Currency	Facility Limit $' million	Drawn Amount $' million	Interest Rate p.a.	Maturity Date	Carrying Amount Dec 31, 2021 $'000	Carrying Amount Dec 31, 2020 $'000
Various Banks through a Credit Facility - Revolving Credity Facility	US$	180.0	10.0	30 days Libor+2.50%	Apr-24	**205,835**	-
Various Insurance Companies through Notes	US$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	**5,144,027**	4,984,271
MetLife - Term Loan[1]	US$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	**4,308,109**	4,173,519
Various Banks through a Credit Facility - Term Loan	US$	180.0	180.0	4.44%[2]	Apr-24	**3,683,260**	3,559,236
Various Insurance Companies through Notes	US$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	**1,542,034**	1,494,176
MetLife - Term Loan[3]	US$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	**1,521,109**	1,472,976
Balance at the end of the year						**16,404,374**	15,684,178

[1] Thirty nine industrial properties are secured pursuant to this Term Loan. [2] Fixed by interest rate swap. Refer to note 17. [3] Sixteen industrial properties are secured pursuant to this Term Loan.

Interest-bearing liabilities

On June 10, 2021, FIBRA Macquarie drew US$10.0 million on its Revolving Credit Facility to increase its working capital on a short-term basis.

On March 24, 2020, FIBRA Macquarie completed a US$180.0 million drawdown under its Revolving Credit Facility as a proactive measure to increase its cash position and to preserve its financial flexibility to address market uncertainties related to COVID-19 pandemic. Given continued strong liquidity position, the Group has fully repaid this drawn facility over three partial repayments. The first repayment amounting to US$90.0 million ($2,028.9 million) on June 17, 2020. The second repayment amounting to US$55.0 million ($1,223.8 million) on July 24, 2020 and the third repayment amounting to US$35.0 million ($754.9 million) on September 24, 2020.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

16. INTEREST BEARING LIABILITIES (CONTINUED)

Interest-bearing liabilities (continued)

Reconciliation of movements of interest-bearing liabilities to cash flows arising from financing activities.

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Carrying amount at the beginning of the year	**15,684,178**	14,804,370
Changes from financing cash flows:		
Repayments of interest-bearing liabilities	**-**	(4,007,607)
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility charges	**197,728**	4,340,034
Total changes for financing cash flow	**197,728**	332,427
Total effect of changes in foreing exchange rate	**506,141**	532,540
Liability-related other changes:		
Amortization of capitalized borrowing costs	**16,327**	14,841
Carrying amount at the end of the year	**16,404,374**	15,684,178

17. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

On April 5, 2019, FIBRA Macquarie entered into interest rate swap with various counterparties, whereby FIBRA Macquarie on a quarterly basis pays an annual weighted average fixed rate of interest of 1.94% on its respective interest rate swap contracts and receives a variable interest rate based on 3 months US$ LIBOR. The swaps fully hedge the exposure to the variable interest rate payments associated with the US$180.0 million unsecured credit facility (term loan).

Below is a summary of the terms and fair value of the interest rate swap agreements. The loans and the interest rate swaps have the same key terms.

Counterparties	Trade date	Maturity date	Notional amount	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Various Banks	Apr 5, 2019	Apr 1, 2024	US$180.0 million	**(97,499)**	(211,095)
Total estimated fair value				**(97,499)**	(211,095)

18. DIRECT TAXES

FIBRA Macquarie is deemed to be a real estate investment trust for Mexican federal income tax purposes. Under Articles 187 and 188 of the Mexican Income Tax Law, it is required to distribute an amount equal to at least 95% of its net tax result to its CBFI holders on a yearly basis. If the net tax result during any fiscal year is greater than the distributions made to CBFI holders during the twelve months ended March of such fiscal year, FIBRA Macquarie is required to pay the corresponding tax at a rate of 30% of such excess.

The Group's subsidiaries are subject to income tax and hence the tax effects have been recognized in the consolidated statements of comprehensive income as follows:

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Current income tax	**(816)**	(1,296)
Deferred Income Tax	**(3,966)**	1,929
Current and deferred income tax	**(4,782)**	**633**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

18. DIRECT TAXES (CONTINUED)

Deferred income taxes are calculated on the basis of income taxes at the rate applicable in the period in which the reversal of the corresponding temporary different is expected. The major components of the income tax expense for the year ended December 31, 2021 and 2020, respectively, with respect to the results of the Group's subsidiaries are:

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Current income tax		
Opening balance as of January 1	**1,791**	2,686
Current income tax for the year	**(816)**	(1,296)
Advance tax paid	**17**	401
Income tax recoverable	**992**	**1,791**
Deferred income tax		
Opening balance as of January 1	**22,557**	24,486
Relating to temporary differences provision (mainly management fee)	**3,966**	(1,929)
Deferred income tax	**26,523**	**22,557**

Deferred income taxes are calculated on the basis of income taxes at the rate applicable in the period in which the reversal of the corresponding temporary differences is expected as follows:

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Management fee receivable	**(28,949)**	(25,152)
Other receivable	**(1,548)**	(1,630)
Accrued property related expenses	**3,974**	4,225
Total deferred income tax liability	**(26,523)**	(22,557)

For the years ended december 31, 2021 and 2020 the reconciliation between the income tax rate and the effective income tax rates is as follows:

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Profit before tax for the year	**4,125**	4,140
Income tax rate	**30%**	30%
Income tax	**1,238**	1,242
Income tax in the following items		
Non deductible expenses	**1,362**	1,019
Annual adjustment for inflation	**(1,733)**	(707)
Management fee	**2,121**	(933)
Tax loss carry forwards	**2,078**	914
Others	**(284)**	(2,168)
Income tax	**4,782**	(633)
Effective income tax rate	**116%**	(15%)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

19. CONTRIBUTED EQUITY

	No. of CBFIs '000	$'000
Balance at January 1, 2020	**765,700**	17,394,792
CBFIs repurchased for cancellation during the year	**(4,077)**	(83,043)
CBFIs outstanding at December 31, 2020	**761,623**	17,311,749
Balance at January 1, 2021	**761,623**	17,311,749
CBFIs repurchased for cancellation during the year	**(335)**	(7,841)
CBFIs outstanding at December 31, 2021	**761,288**	17,303,908

On June 25, 2017, FIBRA Macquarie's Technical Committee approved a CBFI buy-back program under the terms of the Trust Agreement and provided instructions to the Fund Trustee to carry out the repurchase of certificates for subsequent cancellation.

On June 26, 2018, May 24, 2019, June 26, 2020, and June 26, 2021, FIBRA Macquarie's Technical Committee has approved the extension of this program during four periods: from June 26, 2018 to June 25, 2019, from June 26, 2019 to June 25, 2020, from June 26, 2020 to June 23, 2021, and from June 26, 2021 to June 25, 2022, respectively.

From the inception of the CBFI buy-back program to December 31, 2021, a total of 50,074,781 CBFIs, amounting to $1,066.0 million (including transaction costs), have been repurchased (December 31, 2020: 49,740,003 CBFIs amounting to $1,058.2 million, including transaction costs). For the year ended December 31, 2021, a total of 334,778 CBFIs, amounting to $7.8 million (including transaction costs), have been repurchased. For the year ended December 31, 2020, a total of 4,076,503 CBFIs, amounting to $83.0 million (including transaction costs), were repurchased.

20. NON-CONTROLLING INTEREST

On September 14, 2020, FIBRA Macquarie through a wholly-owned investment trust, completed the acquisition of 50% equity in a newly formed joint venture trust (the "F/3493 JV Trust") with Inmobiliaria Alamedida (the "F/3493 JV Partner") for a total consideration of US$12.2 million. FIBRA Macquarie conducted a control assessment under IFRS 10 and concluded that it has control over F/3493 JV Trust, and therefore, should apply consolidation accounting and reflect the ownership of F/3493 JV Partner as non-controlling interests in its consolidated financial statements.

The following table summarizes the ownership percentages and non-controlling interests and the consolidated entities' total assets and liabilities in pesos.

	Non-controlling ownership percentage Dec 31, 2021	Non-controlling Interest Dec 31, 2021	Total Assets Dec 31, 2021	Total Liabilities Dec 31, 2021
JV Trust CIB 3493	**30%**	**248,355**	**849,726**	**(2,319)**
		248,355	**849,726**	**(2,319)**

	Non-controlling ownership percentage Dec 31, 2020	Non-controlling Interest Dec 31, 2020	Total Assets Dec 31, 2020	Total Liabilities Dec 31, 2020
JV Trust CIB 3493	49%	243,575	496,644	(141)
		243,575	496,644	(141)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

21. RETAINED EARNINGS

	$'000
Balance as at January 1, 2020	9,155,573
Total comprehensive income for the year	1,602,925
Distributions paid/payable*	(1,433,403)
Balance as at December 31, 2020	**9,325,095**
Balance as at January 1, 2021	**9,325,095**
Total comprehensive income for the year	**7,791,606**
Distributions paid/payable*	**(1,446,620)**
Balance as at December 31, 2021	**15,670,081**

* Refer to note 6 for further details.

22. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Risk management

The Group manages its capital through the mix of available capital sources whilst complying with statutory, constitutional capital and distribution requirements, maintaining leverage, interest cover ratios and other covenants within approved limits and continuing to operate as a going concern. The Group assesses its capital management approach as a key part of its overall strategy and this is regularly reviewed by management and the Board of the Manager.

The Group's principal financial instruments comprise cash and cash equivalents, receivables, payables and interest bearing liabilities. The Group's activities expose it to a variety of financial risks: credit risk, market risk (foreign exchange risk and interest rate risk) and liquidity risk.

The Group manages its exposure to these financial risks in accordance with the Group's financial risk management policy. The policy sets out the Group's approach to managing financial risks, the policies and controls utilized to minimize the potential impact of these risks on its performance and the roles and responsibilities of those involved in the management of these financial risks.

The Group uses various measures to monitor exposures to these types of risks. The main methods include foreign exchange and interest rate sensitivity analysis, ageing analysis and counterparty credit assessment, and the use of future rolling cash flow forecasts.

a) Credit risk

Credit risk is defined as the risk of a counterparty failing to complete its contractual obligations when they fall due. The consequent loss is either the amount of the loan not paid back, or the loss expected in replicating a trading contract with a new counterparty. The Group has exposure to credit risk on all of its financial assets included in the consolidated statements of financial position. Concentrations of credit risk are minimized primarily by:

- ensuring counterparties, together with the respective credit limits, are approved; and
- ensuring that transactions are undertaken with a large number of counterparties.

Trade and other receivables

The Group manages its risk on tenant receivables by performing credit reviews of prospective tenants, obtaining tenant collateral where appropriate and performing detailed reviews on any tenant arrears. The Group has policies that limit the amount of credit exposure to any financial institution where practical and commercially appropriate. Cash transactions are limited to investment grade counterparties in accordance with the risk management policy. The Group monitors the public credit rating of its key counterparties.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

22. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

a) Credit risk (continued)

Trade and other receivables (continued)

The Group has policies to review the aggregate exposures of receivables and tenancies across its portfolios. The Group has no significant concentration of credit risk on its receivables. at December 31, 2021, the largest individual tenant represents 3.4% (2020: 3.4%) of the total rental income. The Group holds certain collateral, including in the form of security deposits.

As at December 31, 2021, the gross carrying amount of trade receivable was $196.7 million and the provision for impairment loss was $182.6 million. (Impaired trade receivables at December 31, 2020 had a gross carrying amount of $215.5 million. at December 31, 2020 there was an impairment loss of $177.7 million).

Cash and Cash equivalents

The Group held cash and cash equivalents of $732.6 million at December 31, 2021 (December 31, 2020: $906.0 million). The cash and cash equivalents are held mainly with Banco Nacional De Mexico, S.A. ("Citibanamex") and HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple ("Grupo Financiero HSBC"), financial institution counterparties, which are rated A-2 by certain rating agencies as at December 31, 2021.

Other assets - Current

Other assets comprised mainly of property insurance prepayments and prepaid MAM México management fees.

The table below details the concentration of credit exposure of the Group's assets to counterparty types. The amounts shown represent the maximum credit risk of the Group's assets as of December 31, 2021 and 2020, respectively.

As at December 31, 2021	Cash and cash equivalents* $'000	Other assets $'000	Trade and other receivables, net $'000	Total $'000
Financial institutions*	**732,655**	**-**	**-**	**732,655**
Other	**-**	**62,696**	**14,084**	**76,780**
Total	**732,655**	**62,696**	**14,084**	**809,435**

As at December 31, 2020	Cash and cash equivalents* $'000	Other assets $'000	Trade and other receivables, net $'000	Total $'000
Financial institutions*	906,083	-	-	906,083
Other	-	62,010	53,901	115,911
Total	906,083	62,010	53,901	1,021,994

*Includes restricted cash

At December 31, the ageing of rental net income receivables that were not impaired were as follows:

	2021 $'000	2020 $'000
Neither past due nor impaired	**6,926**	22,267
Past due < 60 days	**3,707**	9,068
Past due 61 - 90 days	**305**	1,770
Past due > 90 days	**3,146**	4,645
Total property related income receivables, net	**14,084**	37,750

Management believes that the unimpaired amounts that are past due by more than 30 days may nevertheless be collectable in full, based on payment history and a credit analysis of individual tenants.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

22. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

b) Liquidity risk

The Group's liquidity position is monitored on a continuous basis by management and is reviewed quarterly by the Board of the Manager. A summary table with a maturity profile of financial liabilities presented below is used to manage liquidity risks. The amounts disclosed in the tables below are the contractual undiscounted cash flows. Undiscounted cash flows in respect of balances due within 12 months generally equal their carrying amounts in the statement of financial position, as the impact of discounting is not significant. The amount of contractual undiscounted cash flows related to bank borrowings and other loans is based on variable and fixed interest rates.

The maturity analysis of financial liabilities at December 31 is as follows:

2021	Less than 3 months $'000	3 to 12 months $'000	1 to 5 years $'000	Total $'000
Trade and other payables	**(800,947)**	**-**	**-**	**(800,947)**
Tenant deposits	**-**	**(22,481)**	**(317,638)**	**(340,119)**
Derivative financial instruments	**-**	**-**	**(97,499)**	**(97,499)**
Interest bearing liabilities*	**-**	**-**	**(16,466,800)**	**(16,466,800)**
Total	**(800,947)**	**(22,481)**	**(16,881,937)**	**(17,705,365)**

* Excludes unamortized debt establishment costs amounting to $62.4 million.

2020	Less than 3 months $'000	3 to 12 months $'000	1 to 5 years $'000	Total $'000
Trade and other payables	(1,132,815)	-	(128,717)	(1,261,532)
Tenant deposits	-	(15,818)	(310,676)	(326,494)
Derivative financial instruments	-	-	(211,095)	(211,095)
Interest bearing liabilities*	-	-	(15,759,473)	(15,759,473)
Total	(1,132,815)	(15,818)	(16,409,961)	(17,558,594)

* Excludes unamortized debt establishment costs amounting to $75.3 million.

c) Market risk

Foreign currency risk

Foreign currency risk is associated with the changes in foreign exchange rates of Mexican peso value which could affect the Group's foreign denominated financial assets and liabilities. Foreign currency risk arises when future commercial transactions and recognized assets and liabilities are denominated in a currency that is not the Group's functional currency.

(i) Non functional currency income

Through investing in assets generating US dollar rents, the Group earns foreign denominated income. The net property income derived is partially offset by US dollar denominated expenses, including interest expense.

(ii) Non functional currency foreign investments

The Group aims to minimize the impact of fluctuations in foreign currency exchange rates on its net investments by borrowing in US dollar to partially fund its US dollar denominated investment properties. Currently, the Group does not further reduce any unhedged exposure caused where Mexican peso denominated equity is used to finance US dollar denominated assets.

The Group is exposed to foreign currency risk through investing in US dollar denominated investment properties and deriving income from those properties. The Group has been marketed as giving its investors exposure to US dollar risk. Management does not deem it necessary to undertake any further measures to mitigate or reduce the existing foreign currency risk relating to US dollar exposures.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

22. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

c) Market risk (continued)

(ii) Non functional currency foreign investments (continued)

	2021 USD exposures* $'000	2020 USD exposures* $'000
Investment properties	**41,558,765**	35,878,062
Trade receivables	**146,082**	12,312
Cash and cash equivalents (including restricted cash)	**243,821**	517,187
Other assets	**134,049**	208,238
Other receivables	**-**	16,151
Trade and other payables	**(388,418)**	(427,487)
Trade and other payables- Long term	**-**	(128,717)
Tenant deposits	**(291,599)**	(284,545)
Interest-bearing liabilities	**(16,404,374)**	(15,684,180)
Net exposure	**24,998,326**	20,107,021

*The amounts presented are in Mexican pesos.

A movement in foreign currency exchange rates applied to the net exposures in the table above would result in a change to the net assets of the Group. In assessing the impact of changes in period end closing US dollar to Mexican peso foreign exchange rate, a 10% movement has been applied.

	Sensitivity of operating profit*	
As at 2021	Movement of +10% $'000	Movement of -10% $'000
US dollar exposure	**2,499,833**	**(2,499,833)**
As at 2020		
US dollar exposure	2,010,702	(2,010,702)

*The amounts presented are in Mexican pesos.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that changes in market interest rates will impact the earnings of the Group. The Group is exposed to interest rate risk predominantly through floating rate borrowings and manages this exposure on a 'look through' basis including exposures generated by the borrowings of the Industrial Trusts.

Interest rate are highly sensitive to many factors, including governmental, fiscal, monetary and tax policies, domestic and international economic and political considerations and other factors the are beyond the FIBRA Macquarie's control.

Interest rate risk arises primarily from variable rate interest bearing financial liabilities. The Group may in the future enter into credit facilities or otherwise incur indebtedness with variable interest rates. To the extent the Group borrows on these facilities, or otherwise incurs variable-rate indebtedness, the Group will be exposed to risk associated with market variations in interest rates.

In order to manage interest rate risk, the Group has entered into certain fixed interest rate swap contracs, where possible. The Group has entered into interest rate swaps to change the variable interest rate of US$180.0 million (December 31, 2020: US$180.0 million) term loan to a fix interest rate (for more details refer to note 17). Consequently, as at December 31, 2021, 100% (December 31, 2020: 100%) of the Group's debt funding has a fixed interest rate.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

22. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

c) Market risk (continued)

(ii) Non functional currency foreign investments (continued)

Sensitivity analysis

The table below reflects the potential net increase/(decrease) in the Group's profit, resulting from changes in interest rates applicable at December 31, with all other variables remaining constant.

	2021 $'000	2020 $'000
Variable interest rate		
Cash and cash equivalents	**732,655**	906,083
Net variable interest rate exposure	**732,655**	906,083

A movement in variable interest rates (3 months US$ LIBOR or overnight CETES) applied to the net exposures in the table above would result in a change to the net profit of the Group.

	Sensitivity of operating profit	
As at 2021	Movement of +100bps $'000	Movement of -100bps $'000
Effect of net floating exposure	**7,327**	**(7,327)**
As at 2020		
Effect of net floating exposure	9,061	(9,061)

d) Management interest rate benchmark reform and associated risks

A fundamental reform of major interest rate benchmarks is being undertaking globally, including the replacement of some interbank offered rates (IBORs) with alternative nearly risks-free rates (referred to as "IBOR reform").

The Group's only IBOR exposure at December 31, 2021 was its revolving line of credit, which is indexed to USD LIBOR.

In respect of Interest Rate Benchmark Reform, the Group is monitoring the transition and expects to complete in line with market transition timelines. These amendments are not expected to impact the Group's consolidated financial statements.

The Indebtedness committee monitors and manages the Group's transition to alternative rates. The committee evaluates the extent to which contracts reference IBOR cash flows, whether such contracts will need to be amendment as a result of IBOR reform and how to manage communication about IBOR reform with counterparties. The committee reports to the Group's Technical Committee quarterly and collaborates with other business functions as needed. It provides periodic reports to management of interest rate risk arising from IBOR Reform. These amendments are not expected to impact The Group's consolidated financial statements.

Derivatives

The Group holds interest rate swaps for risk management purposes which are designated in cash flow hedging relationships. The interest rate swaps have floating legs that are indexed to USD-LIBOR. The Group's derivative instrument are governed by contracts based on the international Swaps Derivatives Association (ISDA) 's master agreements.

ISDA is currently reviewing its standardized contracts in the light of IBOR reform and plans to amend certain floating-rate options in 2016 ISDA definitions to include fallback clauses that would apply on the permanent discontinuation of certain key IBOR's. ISDA is expected to publish an IBOR fallback supplement to amend the 2006 ISDA definitions and IBOR fallback protocol to facilitate multilateral amendments to include the amended floating-rate options in derivative transactions that were entered into before the date of supplement. The Group currently plans to the protocol if and when it is finalized and to monitor whether its counterparties will also adhere. If this plan changes or there are counterparties who will not adhere to the protocol, the Group will negotiate with them bilaterally about including new fallback clauses.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

22. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

d) Management interest rate benchmark reform and associated risks (continued)

Derivatives (continued)

Hedging relationships impacted by IBOR reform may experience ineffectiveness attributable to market participants' expectations of when the shift from the existing IBOR benchmark rate to an alternative benchmark interest rate occurs. This transaction may occur at different times for the hedged item and hedging instrument, which may lead to hedge ineffectiveness. The Group does not have any hedging instruments regarding interest rates since the only floating rate is LIBOR.

23. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The Group measures the following assets and liabilities at fair value and further information about the assumptions made in measuring fair values is included in the following notes:

- Investment properties, (Note 13).

- Derivative financial instruments, (Note 17).

Fair value reflects the amount for which an asset could be exchanged, or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction. Quoted prices or rates are used to determine fair value where an active market exists. If the market for a financial instrument is not active, fair values are estimated using present value or other valuation techniques, using inputs based on market conditions prevailing on the measurement date.

The values derived from applying these techniques are affected by the choice of valuation model used and the underlying assumptions made regarding inputs such as timing and amounts of future cash flows, discount rates, credit risk, volatility and correlation.

The investment property valuations were determined using discounted cash flow projections, based on significant unobservable inputs. These inputs include:

- Future rental cash flows: based on the location, type and quality of the properties and supported by the terms of any existing lease or other contracts or external evidence such as current market rents for similar properties;

- Discount rates: reflecting current market assessments of the uncertainty in the amount and timing of cash flows;

- Vacancy rates: based on current and expected future market conditions after expiry of any current leases;

- Maintenance costs: including necessary investments to maintain functionality of the property for its expected useful life;

- Capitalisation rates: based on location size and quality of the properties and taking into account market data at the valuation date; and

- Terminal value: taking into account assumptions regarding maintenance costs, vacancy rates and market rents.

The Management regularly reviews significant unobservable inputs and valuations adjustments. if third party information,

such as broker quotes or pricing services, is used to measure fair value, then the Management assesses the evidence obtained from the third parties to support the conclusion about these valuations meet the requirements of IFRS, including the level in the FV hierarchy in which the valuations should be classified. Significant valuation issues are reported to the Board of Directors

The fair value of derivative financial instruments is calculated as the present value of the estimated future cash flows.

Estimates of future floating-rate cash flows are based on quoted swap rates, futures prices and interbank borrowing rates.

Estimated cash flows are discounted using a yield curve constructed from similar sources and which reflects the relevant benchmark interbank rate used by market participants for this purpose when pricing interest rate swaps.

Financial instruments measured at fair value are categorized in their entirety, in accordance with the levels of the fair value hierarchy as outlined below:

Level 1 – quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2 – inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices);

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

23. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (CONTINUED)

Level 3 – inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

The appropriate level for an instrument is determined on the basis of the lowest level input that is significant to the fair value measurement.

The following table sets out the fair value of financial instruments (net of unamortized acquisition costs) not measured at fair value and analyzes them by the level in the fair value hierarchy into which each fair value measurement is categorized.

As at December 31, 2021	Level 2 $'000	Total fair value $'000	Total carrying amount $'000
Trade and other receivables, net*	**14,084**	**14,084**	**14,084**
Interest-bearing liabilities**	**(16,881,871)**	**(16,881,871)**	**(16,404,374)**
As at December 31, 2020			
Trade and other receivables, net*	53,901	53,901	53,901
Interest-bearing liabilities**	(16,662,652)	(16,662,652)	(15,684,178)

* The amortized cost of the trade receivables is a close approximation to the fair value due to its short-term maturity.

**Net unamortized transaction costs.

The following table summarizes the levels of the fair value hierarchy for financial instruments measured at fair value of the Group:

As at December 31, 2021	Level 1 $'000	Level 2 $'000	Level 3 $'000	Total $'000
Derivative financial instruments-liability	**-**	**(97,499)**	**-**	**(97,499)**
Investment properties	**-**	**-**	**47,659,885**	**47,659,885**
As at December 31, 2020				
Derivative financial instruments-liability	-	(211,095)	-	(211,095)
Investment properties	-	-	41,119,827	41,119,827

The fair value of the interest rate swaps is based on independent third party broker quotes. Those quotes are tested for reasonableness by discounting estimated future cash flows based on the term and maturity of each contract and using market interest rates for a similar instrument at the measurement date.

The fair value of the interest rate swaps reflects the credit risk of the instrument and include adjustments to take account of the credit risk of the Group entity and counterparty, where appropriate.

The following table presents the changes in Level 3 of the fair value hierarchy for the Group:

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Balance at the beginning of the year	**41,119,827**	38,799,138
Capital expenditure/leasing commision, net of amortization	**613,859**	790,381
Land acquisition	**-**	775,786
Net unrealized foreign exchange gain on investment properties	**1,158,270**	1,912,458
Unrealized revaluation gain/(loss) on investment properties measured at fair value	**4,767,929**	(1,157,936)
Balance at the end of the year	**47,659,885**	41,119,827

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

24. LEASES

a) As a lessor

Agreements entered into by the Group and its tenants have been classified as operating leases under IFRS 16 (until December 31, 2018 these were classified under IAS 17). The Group is the lessor of the leases entered into with third parties in respect of its investment properties. Of the leases entered into by the Group, there are a certain amount that are fixed-term leases which include renewal options exercisable by the respective tenant. Notwithstanding these particular leases, the lease agreements entered into by the Group have expiration dates ranging from December 31, 2021 to April 30, 2048.

Where the minimum lease payments are considered to be the net accumulated rent over the lease term, which is defined as the earliest possible termination date available to the tenant, irrespective of the probability of the tenant terminating or not exercising available renewal options; the minimum lease payments to be received by the Group going forward are as laid out below:

December 31, 2021	<1 year (US$'000)	1-5 years (US$'000)	>5 years (US$'000)	Total (US$'000)
USD denominated minimum future lease collections	**140,195**	**301,706**	**81,959**	**523,860**
*Peso denominated minimum future lease collections	**27,107**	**53,592**	**13,697**	**94,396**

* Amount translated to USD for presentation purposes only.

b) As a lessee

The details of initial recognition of IFRS 16 *Leases* are set out in the table below:

	Dec 31, 2021 $'000	Dec 31, 2020 $'000
Right-of-use assets (included in other assets):		
Balance at the beginning of the year	**15,954**	19,986
Addition to right-of-use assets	**1,037**	1,124
Lease payments modified in the right of use assets	**-**	(1,506)
Effect of changes in foreign exchange rate	**113**	430
Depreciation charge for the year	**(3,921)**	(4,080)
Balance at the end of the year	**13,183**	15,954
Other liabilities (included in other liabilities):		
Balance at the beginning of the year	**17,611**	21,207
Addition to lease liabilities	**1,037**	1,124
Lease payments modified in the lease liabilities	**-**	(1,510)
Effect of changes in foreign exchange rate	**120**	445
Interest on lease liabilities[1]	**1,475**	1,718
Lease payments	**(5,151)**	(5,373)
Balance at the end of the year	**15,092**	17,611
Balance classified as current	**3,953**	3,523
Balance classified as non-current	**11,139**	14,088
Lease liabilities (Maturity analysis - contractual undiscounted cash flows):		
<1 year	**5,149**	4,906
1-5 years	**12,944**	16,932
Total undiscounted lease liabilities at the end of the year	**18,093**	21,838

[1] When measuring lease liabilities, the Group discounted lease payments using its incremental borrowing rate at January 1, 2019. The weighted-average rate applied is 4.9% (2020: 5.7%) for the contracts in USD and 10.2% (2020: 10.2%) for the contracts in pesos.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

25. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has no significant contingent liabilities as at December 31, 2021 and 2020.

26. RELATED PARTIES

FIBRA Macquarie is listed on the Mexican Stock Exchange and its CBFIs are understood by the Manager to be widely held. The following summary provides an overview of the Group's key related parties:

a) Transactions with key management personnel

The key management personnel in respect of the Group are employed and remunerated by the Manager.

b) Trustee

Since the execution of the Trustee Substitution Agreement on October 31, 2017, CIBanco, S.A., Institución de Banca Multiple is the FIBRA Macquarie Trustee, whose registered office at Av. Paseo de las Palmas, 215, Piso 7, Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Mexico City, 11000.

The trustee of the Investment Trusts is CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple whose registered office at Av. Paseo de las Palmas 215, piso 7, Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Mexico City, 11000 ("Investment Trust Trustee"). The two other trustees within the Group are Banco Nacional de Mexico, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex and Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. For the year ended December 31, 2021, the trustees' fees for the Group amounted to $4.5 million (December 31, 2020: $4.1 million) respectively.

c) Manager

MAM México acts as manager of FIBRA Macquarie and has its registered office is at Pedregal 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, Mexico City, 11040.

Under the terms of the Management Agreement, MAM México is entitled to a base management fee of $195.8 million (December 31, 2020: $186.8 million) for the year ended December 31, 2021. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of FIBRA Macquarie for the relevant calculation period. The fee is calculated on April 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date.

MAM México is also entitled to receive a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization, per above, plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and an annual cumulative Mexican inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs, plus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative Mexican inflation rate from their respective issuance or repurchase dates, less any performance fees previously paid. This potential fee is payable on the last business day of each two-year period commencing on December 19, 2012 and must be reinvested into FIBRA Macquarie CBFIs for a minimum duration of one year. As at December 31, 2021 and 2020, no performance fee was payable by FIBRA Macquarie.

d) Other associated entities

During the year ended December 31, 2021, the Group accrued expenses totaling $0.1 million (December 31, 2020: $0.4 milion) in respect of out of pocket expenses incurred by affiliate entities of MAM México and MMREM, in performance of its duties as Manager.

As at December 31, 2021, expenses due to MAM México and MMREM amounted to $0.1 million (December 31, 2020: $0.4 million).

As at December 31, 2021, Macquarie Infrastructure and Real Asset Holding Pty Limited, an affiliate entity of MAM México, held 36,853,632 CBFIs and received gross distribution of $70.0 million during the year ended December 31, 2021 (December 31, 2020: $68.5 million).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

26. RELATED PARTIES (CONTINUED)

d) Other associated entities (continued)

From time to time, other related subsidiaries or associates of Macquarie Group Limited may hold CBFIs on their own account or on account of third parties.

27. EVENTS AFTER BALANCE SHEET DATE

FIBRA Macquarie's Technical Committee has evaluated all other subsequent events through to the date these consolidated financial statements were issued and has determined there are no other subsequent events requiring recognition or disclosure.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Independent auditors' report

To the CBFIs holders of

Fideicomiso Irrevocable No. F/1622

(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple)

(Thousands of Mexican Pesos)

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) and its controlled entities ("FIBRA Macquarie México" or "the Trust"), which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2021 and 2020, the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years then ended, and notes comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the FIBRA Macquarie México, as at December 31, 2021 and 2020, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Trust in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Mexico, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Valuation of investment properties: $47,659,885	
See Note 13 to the consolidated financial statements.	
The key audit matter	How the matter was addressed in our audit
The Trust's investment properties accounted for 94% of the Trust's total assets as at December 31, 2021 and are comprised of industrial and retail properties located in Mexico. Estimating the fair value of investment properties is a complex process involving a number or judgements and estimates regarding various inputs. The valuation technique used is an income approach based upon assumptions that include expected future rental revenues, occupancy rates, cap rates and discount rates, as well the individual nature of each property and its location. The change in fair value is recognized in the consolidated statement of comprehensive income. Consequently, we have determined the valuation of investment properties to be a key audit matter.	Our audit procedures to address this key audit matter included, among others: • Evaluating the completeness of investment properties of the Trust at year end by reconciling additions that occurred during the year and impacting the year-end balance as of December 31, 2021. • Evaluating the accuracy of the year-end balance of investment properties by comparing the final figures included in the accounting records versus the amounts included in the Trust's property management system and the report issued by the Trust's engaged valuation experts. • Assessing the competence and capabilities of the external valuation experts of the Trust. Selecting a sample of investment properties, we performed the following: • Evaluated the completeness of the Trust's inputs used in determining the fair value of the investment properties by comparing these with signed contracts that detail tenant names, square meters rented and base rental income. • Involved our own valuation specialists to assist us in the analysis of the fair value of the investment properties determined by the Trust, using external data inputs such as average rental income by square meter for comparable properties, estimated vacancy rates, estimated expenses for similar properties and estimated cap rates, consistent with our industry knowledge and with comparable market transactions. • Evaluating the adequacy of the financial statement disclosures, including disclosures of key assumptions and judgements.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Trust´s annual report for the year ended December 31, 2021, to be filed with the National Baking and Securities Commission (Mexico) (Comisión Nacional Bancaria y de Valores) and the Mexican Stock Exchange (Bolsa Mexicana de Valores), ("the Annual Report") but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available, and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charge with governance.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Trust's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. 'Reasonable assurance' is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Trust's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Trust's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, then we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Trust to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence and communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, March 11th, 2022.

Contact us

+52 55 9178 7700

fibramq@macquarie.com

This document has been prepared by Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM Mexico"), as manager, acting in the name and on behalf of CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("CI Banco"), as trustee of FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

As used herein, the name "Macquarie" or "Macquarie Group" refers to Macquarie Group Limited ABN 94 122 169 279 and its worldwide subsidiaries, affiliates and the funds that they manage. Unless otherwise noted, references to "we" "us", "our" and similar expressions are to MAM Mexico, as manager, acting in the name and on behalf of CI Banco, as trustee of FIBRA Macquarie.

This document does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities in the United States, and securities may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from registration under the U.S. Securities Act of 1933, as amended. This document is an outline of matters for discussion only and no representations or warranties are given or implied. This document does not contain all the information necessary to fully evaluate any transaction or investment, and you should not rely on the contents of this document. Any investment decision should be made based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any offering memorandum or prospectus.

This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties.

Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

No risk control mitigant is failsafe. Notwithstanding the mitigants described herein, losses may occur as a result of identified or unidentified risks. Past performance is no indication of future performance.

Certain information in this document identified by footnotes has been obtained from sources that we consider to be reliable and is based on present circumstances, market conditions and beliefs. We have not independently verified this information and cannot assure you that it is accurate or complete. The information in this document is presented as of its date. It does not reflect any facts, events or circumstances that may have arisen after that date. We do not undertake any obligation to update this document or correct any inaccuracies or omissions in it. Any financial projections have been prepared and set out for illustrative purposes only and do not in any manner constitute a forecast. They may be affected by future changes in economic and other circumstances, and you should not place undue reliance on any such projections.

Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation, accounting, regulatory, or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document.

Any discussion in this document of past or proposed investment opportunities should not be relied upon as any indication of future deal flow.

The growth opportunities described herein are not necessarily reflective of all potential investments, which may have significantly different prospects and other terms and conditions. No assurance can be given that any such growth opportunities will be pursued by FIBRA Macquarie.

Qualitative statements regarding political, regulatory, market and economic environments and opportunities are based on our opinion, belief and judgment. Such statements do not reflect or constitute legal advice or conclusions. Investment highlights reflect our subjective judgment of the primary features that may make investment in the relevant sector attractive. They do not represent an exclusive list of features, and are inherently based on our opinion and belief based on its own analysis of selected market and economic data and its experience in Mexico.

Other than Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), any Macquarie Group entity noted in this document is not an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these other Macquarie Group entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank. Macquarie Bank does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these other Macquarie Group entities. In addition, if this document relates to an investment, (a) the investor is subject to investment risk including possible delays in repayment and loss of income and principal invested and (b) none of Macquarie Bank or any other Macquarie Group entity guarantees any particular rate of return on or the performance of the investment, nor do they guarantee repayment of capital in respect of the investment.

This document is not for release in any member state of the European Economic Area.