

FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2019
Información Suplementaria

Información Importante

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

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MMREM como administrador, actuando en representación de CIBanco, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contenidos



1	Resumen Ejecutivo	3
2	Portafolio Industrial	9
3	Portafolio Comercial	14
4	Expansiones y Desarrollo	19
5	Reportes Financieros Selectos	21
6	Perfil de Deuda	27
7	Distribuciones y Guía	31
8	Consideraciones Fiscales	35
	Anexos	37
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de Junio 2019



Enfoque estratégico

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

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos ¹	Ocupación	ABA ('000 m ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	234	287	96.8%	2,737	29,464
Comercial ²	17	733	93.6%	450	4,843
Total	251	1,020	96.4%	3,187	34,307



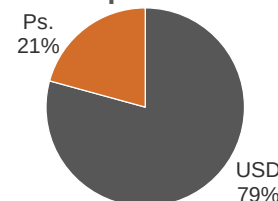
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de Junio de 2019: Ps. 19.1685, precio de certificado de Ps. 21.79 y CBFIs en circulación: 770,000,000. 4. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como deuda total / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente + tierra al costo ajustada por TC) proporcionalmente combinados. 5. Tipo de cambio promedio usado - 2019: 19.2890. 6. Calculado con el NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo 7. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 8. Calculado usando capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 2T19 anualizado 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2019 de 19.1622 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses de NOI a partir del 30 de junio de 2019 y tipo de cambio de Ps. 19.2890

Resumen financiero

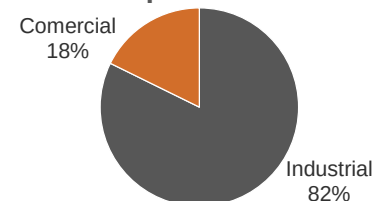
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$875m / Ps. 16.78 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2,269m / Ps. 43.50 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	35.1% / 36.7%
NOI (UDM) ⁵	US\$172m / Ps. 3.32 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.4%
2T19 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6348 / Ps. 0.4450
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.49 / Ps. 1.69
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución ⁸	11.7% / 8.2%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$0.9m / Ps. 18.0m

Análisis de portafolio¹⁰

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 2T19

Ocupación récord de 96.4%, subió 354 pb A/A; AFFO récord por certificado de Ps. 0.6348, subió 5.1% A/A; refinanciamiento de US\$500m de deuda; se cerró la venta de 2 propiedades que estaban bajo contrato de venta por US\$7m

Resumen

Desempeño Financiero

- AFFO por certificado incrementó 5.1% A/A y el margen de AFFO incrementó 8 pb A/A
 - Incremento impulsado por ventas mismas tiendas, y una reducción de gastos por intereses netos y honorarios de administración
 - Parcialmente contrarrestado por la pérdida de rentas debido a la venta de propiedades e incrementos en capex normalizado, mejoras para inquilinos y comisiones por arrendamiento
 - La recompra de certificados y la apreciación del dólar también contribuyeron al incremento de AFFO por certificado.
- Distribución 2T19: Ps. 0.4450 por certificado, representa un incremento de 14.1% A/A; tasa de distribución de AFFO 2T19 de 70.1%

Desempeño Operativo

- Obtuvimos un récord de ocupación consolidada de 96.4% debido a la ocupación récord del portafolio industrial de 96.8%, durante el trimestre se cerraron 605 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos industriales, cifra no alcanzada desde el 2016, y mínimos históricos de salidas de 105 mil pies cuadrados en el trimestre. Aunque la ocupación comercial cayó 92 pb A/A
- Las rentas promedio industriales crecieron 3.1% A/A, impulsadas por incrementos contractuales, venta de propiedades y renovaciones con mayores rentas, parcialmente contrarrestado por nuevos arrendamientos con rentas menores
- Las rentas comerciales crecieron 5.3% A/A, impulsadas por incrementos contractuales, mayores rentas de nuevos inquilinos y renovaciones con mayor renta
- Ocupación de mismas tiendas al CDP consolidada incrementó 226 pb A/A y 147 pb T/T a 96.4%

Iniciativas Estratégicas

- Refinanciamiento de US\$500m:** se completó una línea sindicada de ~US\$425m a 5 años, no garantizada que incluye un crédito revolvente; así como una línea garantizada, a 15 años, por US\$75m. Se repagaron líneas de crédito existentes para mantener los niveles de deuda neutrales
- Programa de Venta de Activos:** se cerró la venta de los dos últimos activos que estaban bajo contrato de venta
- Desarrollo:** La construcción de un nuevo edificio en Ciudad Juárez (200 mil pies cuadrados, US\$9m de inversión en 2019) lleva el 69% de avance y se espera terminar durante el 3T19
- Remodelaciones y expansiones comerciales** (US\$11m¹ de inversión en 2019): Multiplaza Arboledas cuenta con un avance del 59%; Coacalco, con un avance de 12% y la expansión de Cinépolis en Multiplaza del Valle con un avance de 77%

1. Los montos de inversión y los retornos representan la parte proporcional (50%) de FIBRAMQ en los proyectos realizados en su negocio conjunto

Indicadores clave 2T19



96.4%

Ocupación consolidada CDP
(2T18: 92.8%; 1T19: 94.7%)



Ps. 488.8m

AFFO Consolidado
(Ps. 0.6348 por certificado)
(2T18 Ps. 477.9m – Ps. 0.6042 por certificado
1T19 Ps. 484.3m – Ps. 0.6289 por certificado)



5.1%

A/A Var. (%) AFFO por certificado



0.9%

T/T Var. (%) AFFO por certificado

Métricas Financieras y Operacionales Clave 2T19

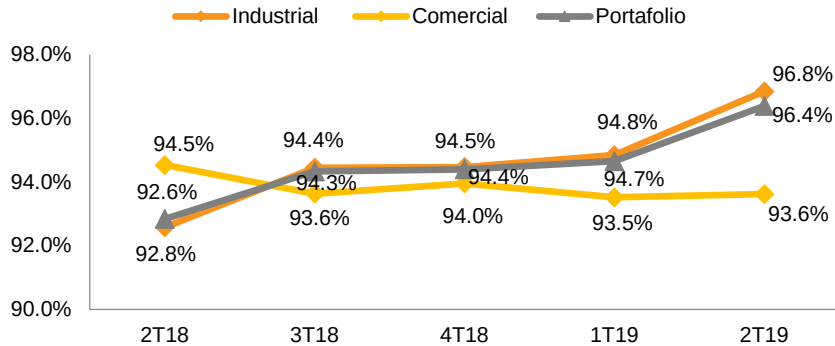
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	2T19	2T18	Var (%)	2T19	2T18	Var (%)
Ingresos Totales	962.7	942.7	2.1%	50.3	48.7	3.4%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	845.5	834.4	1.3%	44.2	43.1	2.6%
NOI por certificado ³	1.0980	1.0551	4.1%	0.0574	0.0545	5.4%
Margen NOI ⁴	87.8%	88.5%	-69 pb	87.8%	88.5%	-69 pb
EBITDA ²	792.2	778.5	1.8%	41.4	40.2	3.1%
EBITDA por certificado ³	1.0288	0.9844	4.5%	0.0538	0.0508	5.9%
Margen EBITDA ⁴	82.3%	82.6%	-30 pb	82.3%	82.6%	-30 pb
FFO ²	575.8	546.1	5.4%	30.1	28.2	6.8%
FFO por certificado ³	0.7478	0.6905	8.3%	0.0391	0.0356	9.7%
Margen FFO ⁴	59.8%	57.9%	188 pb	59.8%	57.9%	188 pb
AFFO ²	488.8	477.9	2.3%	25.6	24.7	3.6%
AFFO por certificado ³	0.6348	0.6042	5.1%	0.0332	0.0312	6.4%
Margen AFFO ⁴	50.8%	50.7%	8 pb	50.8%	50.7%	8 pb
EBITDAre ^{2,7}	769.6	776.5	-0.9%	40.2	40.1	0.4%
EBITDAre por certificado ³	0.9995	0.9818	1.8%	0.0523	0.0507	3.1%
Margen EBITDAre ⁴	79.9%	82.4%	-243 pb	79.9%	82.4%	-243 pb

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados durante el periodo 2T19: 770,000,000 y 2T18: 790,842,181 4. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio usado: 2T19: 19.1246; 2T18: 19.3724 7. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

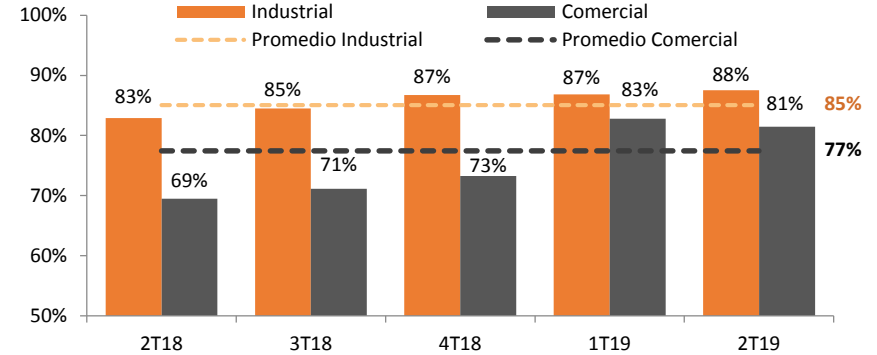
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio 2T19

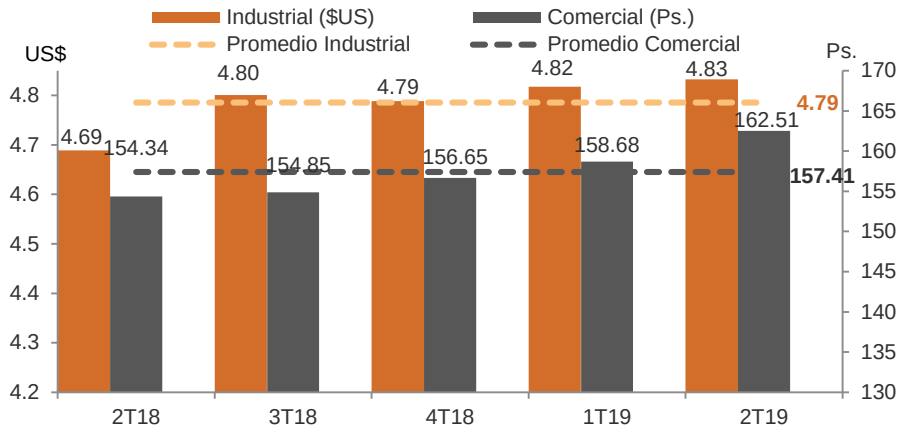
Ocupación (fin de trimestre)



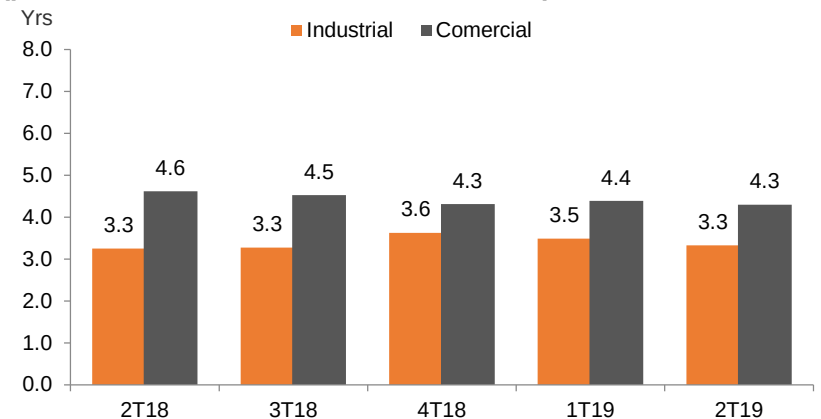
Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



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



Promedio Ponderado de Plazo Restante de Arrendamiento (años) (por renta base anualizada, fin de trimestre)



1. La tasa de retención es calculada con base en los arrendamientos renovados como un porcentaje del total de los arrendamientos vencidos. Para efectos de este cálculo, se considerará que los arrendamientos vencidos son cuando el contrato de renovación es firmado o cuando el inquilino se muda, según corresponda

Administración de Capital Eficiente – Resumen 2017-2019

Durante la primera mitad del 2019, se usaron US\$33m predominantemente para repagar US\$18m de deuda y US\$10m para proyectos de desarrollo y expansiones

Fuentes de Capital	Ps.m equiv.	US\$m equiv. ¹	Puntos Clave
AFFO Retenido			• AFFO/CBFI de 2T19 subió 0.9% T/T y 5.1% A/A
AFFO Retenido – 2017/2018	1,281.0	67.1	• Distribución/CBFI de 2T19 de MX\$0.4450/CBFI, subió 14.1% A/A
AFFO Retenido – 1M2019	303.2	15.8	• Distribución cubierta 1.5x
AFFO Retenido – total	1,584.1	82.9	• AFFO ~81% en USD, margen AFFO de 2T19 AFFO de 50.8%, subió 8 pb A/A
Venta de Activos			
2017/2018	1,698.9	89.3	• Ventas a la fecha por ~US\$117.5m exceden valor en libros por 2.2%
1M2019	104.6	5.5	• Se cerró la venta de las dos propiedades bajo contrato de venta en 2T19 (US\$7.3m)
Venta de Activos – total	1,803.5	94.7	• Recursos diferidos por US\$21.0m a recibirse en 2020 – 2021
Exceso de Capital	326.7	16.6	
Fuentes de Capital – total	3,714.3	194.3	
Usos de Capital			
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017/2018	470.1	24.7	• ~US\$67m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos
Proyectos completados y bajo desarrollo en 1M2019	166.0	8.7	• 1.4m de pies cuadrados adicionales de ABA con un rendimiento de NOI proyectado de ~12%
Expansiones y desarrollos – total	636.1	33.4	• Se completó la renta de la expansión de las oficinas en City Shops Valle Dorado durante 2T19
Remodelaciones de centros comerciales			
1M2019	21.0	1.1	• Remodelaciones en Coacalco, Arboledas y Tecamac a completarse en 4T19
Remodelaciones – Total	21.0	1.1	
Certificados recomprados para su cancelación			
2017/2018	871.9	45.1	• Programa autorizado por Ps. 1 mil millones hasta junio 2020
1M2019	0.0	0.0	• Todos los certificados recomprados fueron cancelados o en proceso de ser cancelados
Certificados recomprados para su cancelación – total	871.9	45.1	
Repago de deuda			
2017/2018	1,599.1	84.0	• Crédito revolvente no dispuesto de ~US\$246m al 2T19
1M2019	341.6	18.0	• Índice de apalancamiento regulatorio se mantiene en 35.1%
Repago de deuda – total	1,940.8	102.0	• 100% de la deuda es a tasa fija, 6.6 años de plazo promedio restante
Otros			• Deuda Neta/EBITDA de 4.7x
2017/2018	134.2	7.0	• Otros incluyen mejoras a inquilinos por encima del estándar generadoras de ingresos de US\$1.2m
1M2019	110.3	5.8	• en 2017 y US\$1.0m en 2018
Otros – total	244.5	12.7	• 1M2019 representa costos de refinanciamiento de US\$5.8m
Usos de Capital – total	3,714.3	194.3	
Oportunidades de uso de capital potenciales– 2019			
Expansiones y desarrollos			• Pipeline de proyectos suman US\$7.2m, 217 mil pies cuadrados y rendimiento proyectado de NOI de +10%
Pagos por progreso restantes en 2019, proyectos comprometidos en proceso	81.0	4.2	• Dándole seguimiento a oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores con crecimiento incluyendo E-commerce, aeroespacial y manufactura de dispositivos médicos. Reservas de tierra completamente propias de 178 mil metros cuadrados y 67 mil metros cuadrados en el portafolio del negocio conjunto
Proyectos no comprometidos - LOI y pipeline	137.8	7.2	
Expansiones y desarrollos – total	218.7	11.4	
Trabajos en remodelaciones por completar	161.9	8.4	• Trabajos de remodelación por completar en Coacalco, Arboledas y Tecamac
Programa de recompra de certificados – tamaño del programa hasta junio 2020	1,000.0	51.9	• Basado en el tamaño autorizado del programa
Oportunidades de uso de capital potenciales- 2019	1,380.6	71.7	

¹. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24 y Ps.19.17 para 2017, 2018 y 1M19, respectivamente. **Nota:** No hay garantía de que FIBRA Macquarie de seguimiento a cualquiera de las expansiones y desarrollos potenciales descritas aquí o, si se le da seguimiento a algún desarrollo o expansión, no hay garantía de que FIBRA Macquarie la ejecute exitosamente. Adicionalmente, no hay garantía de que los desarrollos y expansiones se ejecuten bajo los términos aquí descritos



Portafolio Industrial

Puntos Relevantantes del Portafolio Industrial

Récord ocupación al cierre de 96.8%, representa un incremento de 426 pb A/A; las rentas promedio subieron 3.1% A/A; la retención UDM se mantuvo en 88%

Actividad 2T19

- Ocupación: La ocupación al cierre del periodo incrementó 426 pb A/A y 200 pb T/T a un récord de 96.8%; la ocupación mismas tiendas al CDP incrementó 278 pb A/A
- Arrendamientos: Se firmaron ocho nuevos arrendamientos (605 mil pies cuadrados), once renovaciones (891 mil pies cuadrados) y hubo tres salidas (105 mil pies cuadrados) las cuales fueron arrendadas de nuevo durante el periodo
- Retención: la retención UDM se mantuvo T/T y aumentó 466 pb A/A, debido a una fuerte actividad de renovaciones y bajas salidas durante el trimestre
- El margen de NOI incrementó 46 pb T/T ya que los gastos se mantuvieron constantes
- Expansiones y desarrollos: Continúa la expansión en Reynosa de 47 mil pies cuadrados; se continuó la construcción del nuevo edificio de 200 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez
- Venta de Activos: se cerró la venta de las dos propiedades que estaban bajo contrato en junio 2019

Indicadores Financieros y Operativos

Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹	2T19	1T19	Var (%) 2T19 vs 1T19	2T18	Var (%) 2T19 vs 2T18	6 meses terminados el 30 junio, 2019	6 meses terminados el 30 junio, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$757.7	\$741.5	2.2%	\$748.9	1.2%	\$1,499.2	\$1,496.3	0.2%
Gastos relacionados con las propiedades	\$(62.9)	\$(64.9)	-3.2%	\$(62.7)	0.3%	\$(127.8)	\$(127.0)	0.6%
NOI	\$694.9	\$676.6	2.7%	\$686.2	1.3%	\$1,371.4	\$1,369.3	0.2%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	96.8%	94.8%	200 pb	92.6%	426 pb	96.8%	92.6%	426 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.6%	94.2%	135 pb	92.2%	338 pb	94.9%	92.0%	287 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,464	29,691	-0.8%	31,866	-7.5%	29,464	31,866	-7.5%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$4.83	\$4.82	0.3%	\$4.69	3.1%	\$4.83	\$4.69	3.1%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	88%	87%	70 pb	83%	466 pb	88%	83%	466 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.5	-4.6%	3.3	2.4%	3.3	3.3	2.4%
Margen de NOI (%)	91.7%	91.2%	46 pb	91.6%	7 pb	91.5%	91.5%	-4 pb
TC PDP Promedio	19.15	19.35	-1.0%	18.92	1.2%	19.25	19.00	1.3%
TC CDP	19.17	19.38	-1.1%	19.86	-3.5%	19.17	19.86	-3.5%
TC Promedio	19.12	19.22	-0.5%	19.37	-1.3%	19.17	19.07	0.5%

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

Desempeño Mismas Tiendas del Portafolio Industrial



La ocupación trimestral mismas tiendas al CDP incrementó 278 pb A/A; y la retención subió 405 pb A/A continuando la tendencia de una fuerte retención

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI incrementó 6.0% A/A, debido en mayor parte por los incrementos en la ocupación y las rentas promedio
- La ocupación al final del periodo incrementó 278 pb de 94.1% a 96.8% A/A
- La retención UDM incrementó de 83.5% a 87.5% A/A
- La renta promedio al cierre incrementó 1.4% A/A a US\$4.83 por metro cuadrado al mes
- El porcentaje de ingresos por arrendamientos en dólares cayó 63 pb a 91.2% debido a la renta de propiedades vacantes en pesos
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento se mantuvo estable en 3.3 años

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial Mismas Tiendas ^{1,2}	2T19	2T18	Var (%)	6 meses terminados el 30 junio, 2019	6 meses terminados el 30 junio, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 vs PCP
Ingreso Operativo Neto	Ps. 692.2m	Ps. 653.2m	6.0%	Ps. 1,367.7m	Ps. 1,304.5m	4.8%
Margen Operativo Neto	91.7%	91.8%	-8 pb	91.6%	91.9%	-26 pb
Numero de Propiedades	234	234	0	234	234	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,464	29,281	0.6%	29,464	29,281	0.6%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,737	2,720	0.6%	2,737	2,720	0.6%
Ocupación fin del periodo	96.8%	94.1%	278 pb	96.8%	94.1%	278 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	4.83	4.76	1.4%	4.83	4.76	1.4%
Retención de clientes UDM	87.5%	83.5%	405 pb	87.5%	83.5%	405 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.3	1.0%	3.3	3.3	1.0%
Porcentaje de renta denominada en US\$	91.2%	91.8%	-63 pb	91.2%	91.8%	-63 pb

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PPC 2. Usando TC al inicio del periodo de 19.15 y 18.92 para 2T19 y 2T18, respectivamente. TC promedio de 19.12 y 19.37 para 2T19 y 2T18, respectivamente

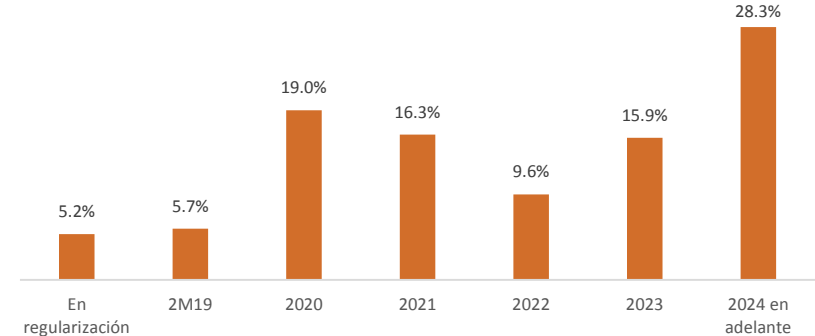
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 72.9% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 91.2% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 5.7% de los contratos de la renta base anualizada expirará en la 2M19; arrendamientos que representan el 5.2% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y regularización

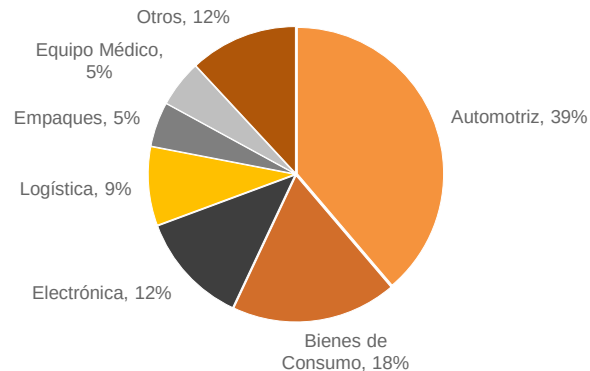
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



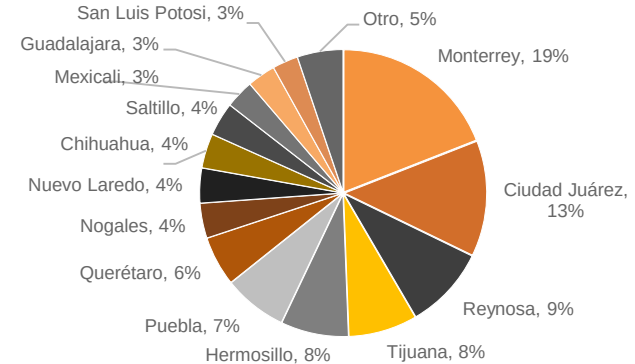
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.7% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.9 años

¹ La mayoría de nuestros contratos tienen incrementos de renta contractuales ya sea fijos o ligados a la inflación (generalmente basada en el Índice de Precios al Consumidor de EE.UU. si las rentas están denominadas en dólares o basada en el Índice de Precios al Consumidor Mexicano si las rentas están denominadas en Pesos).

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

Actividad de arrendamientos sólida con 8 nuevos arrendamientos sumando 605 mil pies cuadrados, alta retención de 88% para UDM

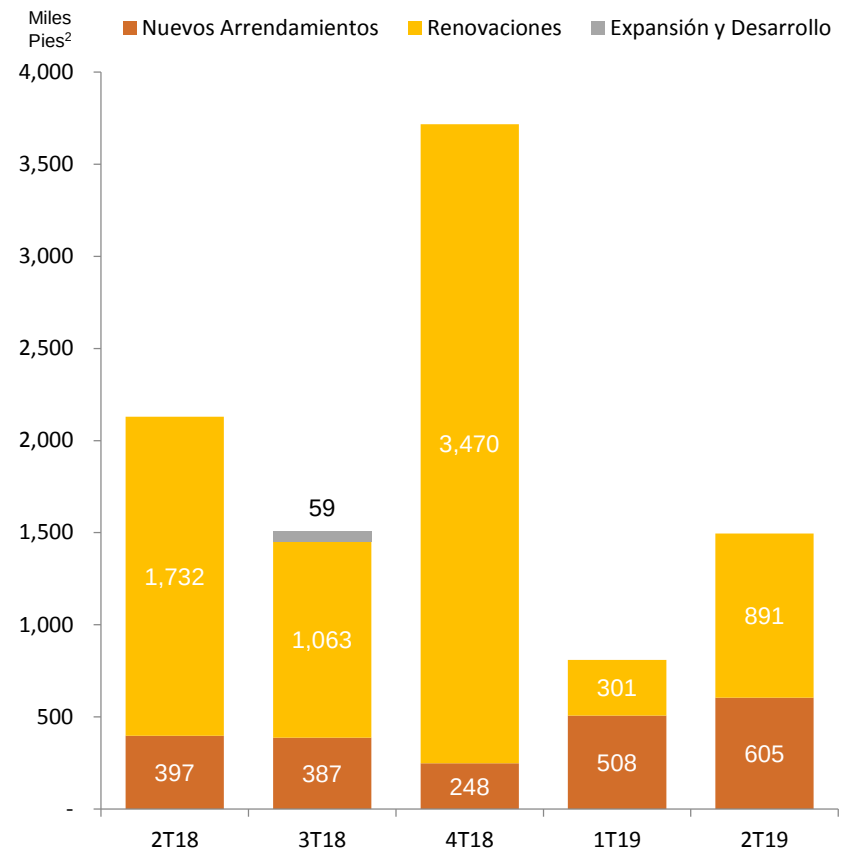
Resumen de Arrendamiento Industrial 2T19

- Nivel más alto de nuevos arrendamientos (605 mil pies cuadrados) desde 4T16
- Se cerraron nuevos arrendamientos y renovaciones por un total de 1,496 mil pies cuadrados
- La retención UDM permaneció en un nivel récord de 88%
- Tres salidas (105 mil pies cuadrados), las cuales fueron eficientemente arrendadas durante el mismo trimestre.

Panorama Regional (Al 30 de Junio de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	178	26	30	234
Número de Inquilinos ¹	213	28	46	287
Metros Cuadrados '000s	2,182.2	339.3	215.9	2,737.3
Ocupación	96.0%	100.0%	100.0%	96.8%
% Renta Base Anualizada	79.3%	11.7%	9.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ²	\$4.85	\$4.42	\$5.32	\$4.83

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.1685 3. Basado en contratos firmados



Portafolio Comercial

Puntos Relevantantes del Portafolio Comercial

La ocupación incrementó 10 pb T/T a 93.6%, sin embargo, cayó 92 pb A/A; las rentas promedio crecieron 5.3% A/A; el NOI incrementó 1.6% A/A ya que el incremento en las rentas promedio contrarrestaron la baja en ocupación

Actividad 2T19

- El NOI del 2T19 se mantuvo estable con un incremento de 1.6% A/A debido a los ingresos no recurrentes de penalizaciones por terminación anticipada de un inquilino en Grand Polanco por Ps. 9.2m
- Grand Polanco (4.8 mil metros cuadrados): el espacio fue desocupado y rentado durante el 2T19 a un gimnasio local (1.4 mil metros cuadrados) y a una empresa de viajes compartidos (0.6 mil metros cuadrados), así mismo se liberaron 2.8 mil metros cuadrados de estacionamiento del cual se obtendrán ingresos a partir 3T19 que previamente eran cobrados por el inquilino que salió.
- Se rentaron los 612 metros cuadrados restantes de oficinas de la expansión en City Shops Valle Dorado a un inquilino de coworking, completando así la renta de los 2.2 mil metros cuadrados del proyecto (previamente área común)
- En Tecamac, un espacio de 2,967 metros cuadrados fue recuperado de un inquilino moroso durante 2T19. El espacio está siendo reconfigurado para rentarse en locales mas pequeños
- Expansiones y Remodelaciones:
 - Continúan los proyectos de remodelación en Multiplaza Arboledas (ZMCDMX²) y Coacalco (ZMCDMX²) y se espera comenzar la remodelación de Tecamac (ZMCDMX²) durante el 3T19
 - Se espera terminar la expansión de Multiplaza del Valle en Guadalajara (2.1 mil metros cuadrados) durante el 4T19

Indicadores Financieros y Operativos

Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹	2T19	1T19	Var (%) 2T19 vs 1T19	2T18	Var (%) 2T19 vs 2T18	6 meses terminados el 30 junio, 2019	6 meses terminados el 30 junio, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$204.9	\$205.7	-0.4%	\$193.7	5.8%	\$410.6	\$387.5	6.0%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$54.3)	(\$52.8)	2.8%	(\$45.5)	19.3%	(\$107.2)	(\$97.6)	9.7%
NOI	\$150.6	\$152.8	-1.4%	\$148.2	1.6%	\$303.4	\$289.9	4.7%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	93.6%	93.5%	10 pb	94.5%	-92 pb	93.6%	94.5%	-92 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	92.8%	93.7%	-93 pb	94.6%	-179 pb	93.2%	94.6%	-136 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	450	456	-1.4%	457	-1.6%	450	457	-1.6%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$162.51	\$158.68	2.4%	\$154.34	5.3%	\$162.51	\$154.34	5.3%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	81.5%	82.8%	-131 pb	69.5%	1,201 pb	81.5%	69.5%	1,201 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.3	4.4	-2.0%	4.6	-6.9%	4.3	4.6	-6.9%
Margen de NOI (%)	73.5%	74.3%	-81 pb	76.5%	-301 pb	73.9%	74.8%	-90 pb

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

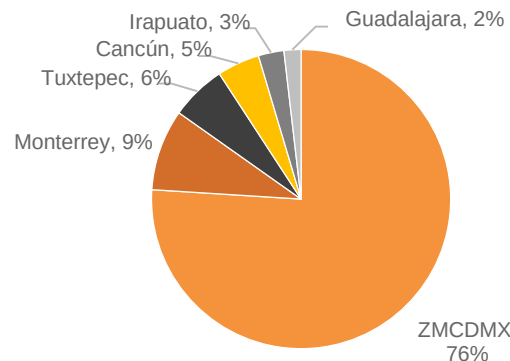
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen del Portafolio Comercial

- Portafolio defensivo principalmente ubicado en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los inquilinos incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B, Chedraui, Liverpool, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos del 2T19 provienen del 88% de renta fija y 12% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 4.3% de los arrendamientos con renta base anualizada vence durante la 2M19

Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

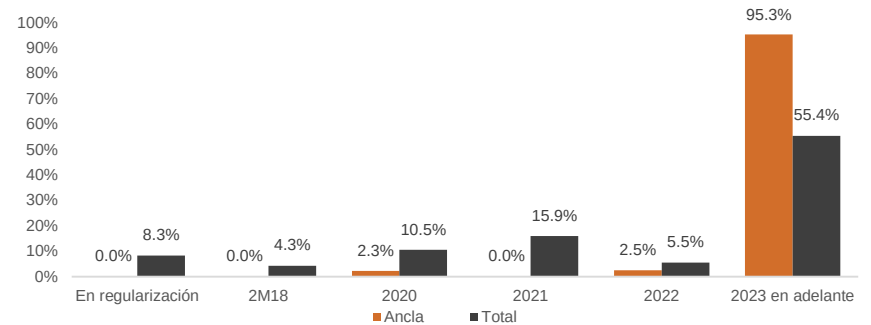
% renta base anualizada²



86.6% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

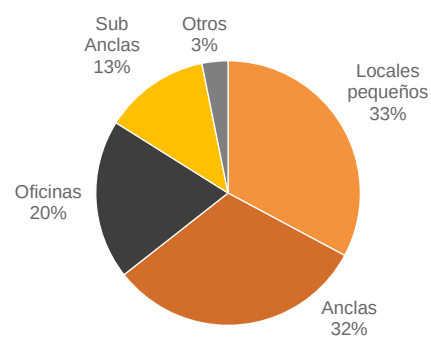
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada

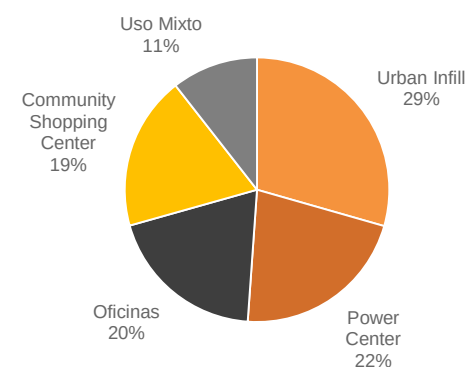


Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e Inquilinos

% renta base anualizada²



% renta base anualizada²



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 47.7% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.5 años

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

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Nuevo récord de renovaciones por un total de 23.6 mil metros cuadrados, la actividad más alta en nuevos arrendamientos desde el 3T15 con un total de 6.6 mil metros cuadrados

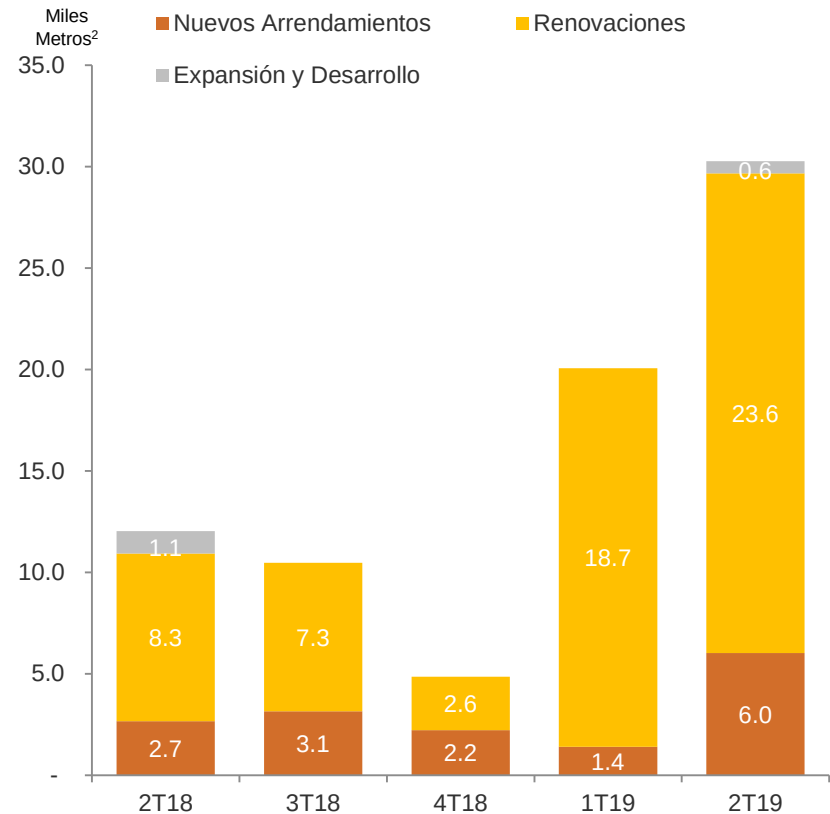
Resumen de Arrendamiento Comercial 2T19

- Nuevo récord de renovaciones de 23.6 mil metros cuadrados; impulsado por la renovación de dos inquilinos sumando 14.5 mil metros cuadrados en Coacalco y Tecamac
- La retención incrementó 1,201 pb A/A a 81.5%
- Las tasas de renta incrementaron 5.3% A/A a Ps. 162.51 m²/mes
- Salida y arrendamiento durante el mismo trimestre de un espacio ancla en Grand Polanco
- Se concluyó el arrendamiento del 100% del ABA en las nuevas oficinas (2.2 mil metros cuadrados) de Cityshops Valle Dorado

Panorama Regional (Al 30 de junio de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Otros	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos¹	102	56	418	157	733
Metros Cuadrados '000s	34.6	26.9	322.5	66.0	449.9
Ocupación	91.6%	96.9%	93.8%	92.6%	93.6%
% Renta Base Anualizada	9.0%	4.5%	75.7%	10.8%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	Ps.193.91 US\$10.12	Ps.119.44 US\$6.23	Ps.171.27 US\$8.93	Ps.121.28 US\$6.33	Ps.162.51 US\$8.48

Actividad de Arrendamiento Comercial³



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.1685 3. Basado en fecha de firma **Nota:** la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en negocio en conjunto 50/50.

Panorama de Segmento Comercial

Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional crecieron 4.5% A/A¹ al cierre del 2T19; la remodelaciones en Coacalco y Arboledas así como la expansión de Multiplaza del Valle siguen en proceso

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio completamente propio continúa dando resultados positivos y manteniendo un alto nivel de ocupación
- El portafolio está compuesto por ocho propiedades:
 - dos power centers
 - tres urban infills
 - Una propiedad sub-arrendada al gobierno
 - un community shopping center
 - una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Liverpool y Home Depot

Portafolio de Negocio Conjunto

- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
 - seis centros comerciales comunitarios
 - dos infill urbanos; y
 - una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui
- T/T el portafolio conjunto registró un incremento en la ocupación de 80 pb e incrementos en las rentas promedio por 0.5%

Métricas Operativas 2T19

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto ²			Total		
	2T19	2T18	Var %	2T19	2T18	Var %	2T19	2T18	Var %
Ocupación (%)	96.2%	96.9%	-71 pb	90.2%	91.4%	-117 pb	93.6%	94.5%	-92 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	161.0	150.4	7.1%	164.6	159.9	2.9%	162.5	154.3	5.3%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.2	4.6	-9.3%	4.4	4.6	-3.5%	4.3	4.6	-6.9%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	256.1	261.2	-2.0%	193.9	195.9	-1.0%	449.9	457.1	-1.6%

1. Fuente: ANTAD 2. Representa 100% del ABA, niveles de renta y ocupación de activos de negocio en conjunto



Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$12.9m en expansiones comprometidas a la fecha; Pipeline de US\$7.2m

Mercado Industrial / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional ('000s ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado ¹	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Duración del Contrato (años)	Ocupación ³ al cierre del 2T19
2014	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
2015	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
2016	11		414	17,441	12.3%	100%		10	100%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%		9	100%
Comercial ²	4		133	4,417	12.2%	100%		11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%		10	82%
Industrial	7		391	18,590	10.2%			10	81%
Comercial ²	1		3	1,028	8.2%			6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%			5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%			5	100%
2019	4		302	12,867	13.6%			4	28%
Industrial	2		255	11,342	11.6%			2	18%
En Proceso	2		255	11,342	11.6%			2	18%
Reynosa		Expansión	47	2,381	12.2%	94%	3T19	13	100%
Juárez		Desarrollo	209	8,962	11.4%	57%	3T19	NA	0%
Comercial ²	2		47	1,524	29.0%			10	83%
Terminadas	1		24	611	54.4%	100%		6	100%
City Shops Valle Dorado (MCMA)		Expansión	24	611	54.4%	100%	2T19	6	100%
En Proceso	1		23	913	12.0%	77%		10	66%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	913	12.0%	77%	4T19	10	66%
Total	32		1,438	67,186	11.9%			8	80%
Cartas de Intención & Pipeline			Expansiones/Desarrollo	217	7,200	10%			

1. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido. 2. Los montos de inversión y los retornos representan el 50% de propiedad de FIBRAMQ de los proyectos llevados a cabo en su negocio conjunto 50/50; ABA está representada al 100% cuyos montos pueden diferir de los términos acordados 3. La ocupación es con respecto a la porción del ABA del desarrollo o expansión

Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos. Cartas de intención y pipeline reflejan proyectos bajo revisión, a ser examinados y aprobados con base en consideraciones de inversión, condiciones de mercado, due diligence satisfactoria y desempeño del negocio.



5

Reportes Financieros Selectos

Rentabilidad por Segmento 2T19

	Ps. millones						US\$ millones					
	Completamente Propias			Negocio Conjunto			Completamente Propias			Negocio Conjunto		
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.
Ingresos totales	n/a	757.7	149.7	907.5	55.2	962.7	n/a	39.6	7.8	47.5	2.9	50.3
NOI	n/a	694.9	115.7	810.6	34.9	845.5	n/a	36.3	6.1	42.4	1.8	44.2
Margen del NOI	n/a	91.7%	77.3%	89.3%	63.2%	87.8%	n/a	91.7%	77.3%	89.3%	63.2%	87.8%
EBITDA	(52.5)	694.4	115.5	757.4	34.8	792.2	(2.7)	36.3	6.0	39.6	1.8	41.4
Margen del EBITDA	n/a	91.6%	77.1%	83.5%	63.1%	82.3%	n/a	91.6%	77.1%	83.5%	63.1%	82.3%
FFO	(49.2)	509.4	92.5	552.7	23.1	575.8	(2.6)	26.6	4.8	28.9	1.2	30.1
Margen del FFO	n/a	67.2%	61.8%	60.9%	41.8%	59.8%	n/a	67.2%	61.8%	60.9%	41.8%	59.8%
AFFO	(49.2)	427.3	88.8	467.0	21.8	488.8	(2.6)	22.3	4.6	24.4	1.1	25.6
Margen del AFFO	n/a	56.4%	59.3%	51.5%	39.6%	50.8%	n/a	56.4%	59.3%	51.5%	39.6%	50.8%
EBITDAre¹	(74.6)	694.1	115.3	734.8	34.8	769.6	(3.9)	36.3	6.0	38.4	1.8	40.2
Margen del EBITDAre	n/a	91.6%	77.0%	81.0%	63.1%	79.9%	n/a	91.6%	77.0%	81.0%	63.1%	79.9%

1. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 19.1246. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos de 2T19 subyacentes respectivos no grabados.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	30 jun. 2019						30 jun. 2018
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	Combinado ¹
Ingresos por arrendamiento	-	719.1	123.5	842.6	46.1	888.7	872.7
Gastos refacturados a los inquilinos	-	37.5	12.5	50.0	6.3	56.3	52.4
Ingresos por estacionamiento	-	1.1	13.1	14.2	2.4	16.5	15.7
Ingresos de Marketing	-	-	0.7	0.7	0.5	1.1	1.8
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	757.7	149.7	907.5	55.2	962.6	942.7
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.0)	(3.5)	(19.5)	(3.8)	(23.3)	(20.4)
Mantenimiento de las propiedades	-	(8.5)	(7.4)	(15.9)	(5.9)	(21.8)	(29.8)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(8.5)	-	(8.5)	-	(8.5)	(6.1)
Gastos de pintura	-	(2.8)	(0.2)	(3.0)	-	(3.0)	(1.4)
Impuesto predial	-	(11.8)	(4.2)	(16.0)	(0.8)	(16.8)	(17.1)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.7)	(0.5)	(6.2)	(0.3)	(6.4)	(6.7)
Servicios de seguridad	-	(2.0)	(3.5)	(5.5)	(2.5)	(8.0)	(7.9)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(0.4)	(0.5)	(0.9)	(0.8)	(1.7)	(2.5)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(11.3)	-	(11.3)	-	(11.3)	(7.6)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(15.1)	(1.2)	(16.3)	(0.4)	(16.7)	(14.6)
Otros gastos de la propiedad	-	(10.0)	(14.5)	(24.4)	(6.1)	(30.5)	(17.7)
Total gastos de la propiedad	-	(92.1)	(35.4)	(127.5)	(20.7)	(148.3)	(131.9)
Honorarios de Administración	(39.8)	-	-	(39.8)	-	(39.8)	(40.5)
Gastos relacionados con la adquisición	(22.0)	(0.3)	(0.2)	(22.6)	-	(22.6)	(2.0)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(12.7)	(0.5)	(0.2)	(13.4)	(0.1)	(13.5)	(15.4)
Gastos financieros	-	(241.1)	(32.7)	(273.8)	(12.6)	(286.4)	(247.4)
Ingresos por intereses	3.4	2.2	0.7	6.3	0.7	7.0	4.1
Impuesto a la utilidad	-	(0.3)	-	(0.3)	-	(0.3)	(0.2)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	127.7	35.3	(0.0)	163.0	0.0	163.0	(1,252.7)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(366.9)	-	(366.9)	-	(366.9)	2,520.5
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(233.9)	(20.2)	(254.2)	(6.7)	(260.8)	228.7
(Pérdida)/ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	(109.5)	-	-	(109.5)	-	(109.5)	13.8
Total otros ingresos/(gastos) operativos	(52.9)	(805.6)	(52.6)	(911.1)	(18.7)	(929.8)	1,208.9
(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(52.9)	(139.9)	61.6	(131.2)	15.8	(115.4)	2,019.6

1. Los resultados fueron conformados para reflejar la metodología actual 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	30 jun. 2019						30 jun. 2018
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial				
Ganancia/(pérdida) según los Estados	(52.9)	(139.9)	61.6	(131.2)	15.8	(115.4)	2,019.6
Financieros Intermedios							
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	39.8	-	-	39.8	-	39.8	40.5
Gastos relacionados con la adquisición	22.0	0.3	0.2	22.6	-	22.6	2.0
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	12.7	0.5	0.2	13.4	0.1	13.5	15.4
Gastos financieros ²	-	241.1	32.7	273.8	12.6	286.4	247.4
Ingresos por intereses	(3.4)	(2.2)	(0.7)	(6.3)	(0.7)	(7.0)	(4.1)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.3	-	0.3	-	0.3	0.2
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(127.7)	(35.3)	-	(163.0)	-	(163.0)	1,252.7
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	366.9	-	366.9	-	366.9	(2,520.5)
Revaluación de inmuebles de inversión	-	233.9	20.2	254.2	6.7	260.8	(228.7)
(Ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	109.5	-	-	109.5	-	109.5	(13.8)
Ingreso neto de la propiedad	0.0	665.6	114.3	779.9	34.5	814.4	810.7
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	11.3	-	11.3	-	11.3	7.6
Amortización de gastos por arrendamiento ³	-	15.1	1.2	16.3	0.4	16.7	14.6
Gatos de pintura	-	2.8	0.2	3.0	-	3.0	1.4
Ingreso Neto Operativo	0.0	694.9	115.7	810.6	34.9	845.5	834.4

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

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

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2019						Jun 30, 2018
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial				
NOI	(0.0)	694.8	115.7	810.6	34.9	845.5	834.4
Honorarios de administración	(39.8)	-	-	(39.8)	-	(39.8)	(40.5)
Honorarios legales, profesionales	(12.7)	(0.5)	(0.2)	(13.4)	(0.1)	(13.5)	(15.4)
EBITDA³	(52.5)	694.4	115.5	757.4	34.8	792.2	778.5
Ingresos financieros	3.4	2.2	0.7	6.3	0.7	7.0	4.1
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(186.9)	(23.7)	(210.7)	(12.4)	(223.1)	(236.4)
Gasto de ISR (plataforma de administración de propiedades)	-	(0.3)	-	(0.3)	-	(0.3)	(0.2)
FFO	(49.2)	509.4	92.5	552.7	23.1	575.8	546.1
Gastos capitalizables normalizados ⁵	-	(33.4)	(2.8)	(36.2)	(0.3)	(36.4)	(33.6)
Mejoras del inquilino	-	(18.2)	-	(18.2)	-	(18.2)	(16.3)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(3.3)	-	(3.3)	-	(3.3)	-
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(1.1)	(0.0)	(1.1)	-	(1.1)	-
Comisiones de arrendamiento	-	(14.3)	(1.3)	(15.6)	(0.5)	(16.1)	(21.8)
Gastos internos de ingeniería	-	(2.6)	-	(2.6)	-	(2.6)	-
Gastos internos de arrendamiento	-	(6.6)	-	(6.6)	-	(6.6)	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(2.6)	0.4	(2.2)	(0.5)	(2.7)	3.5
AFFO	(49.2)	427.3	88.8	467.0	21.8	488.8	477.9
EBITDA³	(52.5)	694.4	115.5	757.4	34.8	792.2	778.5
Gastos relacionado a ventas de activos	22.0	0.3	0.2	22.6	-	22.6	2.0
EBITDAre⁶	(74.6)	694.1	115.3	734.8	34.8	769.6	776.5

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años. 3. EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración a nivel fondo, gastos corporativos, gastos administrativos, legales y profesionales. 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. 5. Excluye expansiones y desarrollos. 6. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

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

Activos Netos por Segmento al Junio 30, 2019

	Jun 30, 2019 Ps. Millones						Jun 30, 2018 Ps. millones
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial				
Activos – Circulante							
Efectivo y equ. de efectivo	219.5	48.3	38.0	305.9	33.5	339.3	316.5
Cuentas por cobrar, neto	-	58.7	20.2	78.9	7.8	86.7	64.7
Otras cuentas por cobrar	-	241.8	-	241.8	-	241.8	-
Otros activos	51.7	40.5	9.5	101.7	6.5	108.2	104.2
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	1,742.8
Total de activos - circulante	271.2	389.3	67.7	728.3	47.8	776.0	2,228.2
Activos - No Circulante							
Otros cuentas por cobrar	-	209.7	-	209.7	-	209.7	-
Efectivo restringido	-	15.8	-	15.8	9.7	25.6	55.6
Otros activos	-	214.0	3.7	217.8	23.9	241.7	216.5
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	882.8
Propiedades de inversión	-	33,714.5	5,697.9	39,412.4	1,992.3	41,404.6	42,452.9
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	154.3
Total de activos - circulante	-	34,995.7	5,701.6	40,697.3	2,025.9	42,723.2	43,762.0
Total de activos	271.2	35,385.0	5,769.3	41,425.6	2,073.7	43,499.2	45,990.2
Pasivos - Circulante							
Cuentas por pagar	78.3	359.5	33.7	471.5	15.2	486.7	448.2
Deuda	-	-	-	-	-	-	780.5
Otras duedas	-	3.7	-	3.7	-	3.7	-
Depósitos de inquilinos	-	25.6	2.2	27.8	-	27.8	38.9
Total pasivos - circulante	78.3	388.9	35.9	503.0	15.2	518.2	1,267.7
Pasivos - No Circulante							
Depósitos de inquilinos	-	283.7	23.8	307.5	15.6	323.2	334.5
Deuda	9,633.2	5,423.4	-	15,056.6	572.4	15,629.1	16,519.1
Impuesto diferido	-	19.2	-	19.2	-	19.2	6.3
Otras duedas	-	19.4	-	19.4	-	19.4	-
Instrumentos financieros derivados	30.8	-	-	30.8	-	30.8	-
Total Pasivos No Circ	9,664.1	5,745.7	23.8	15,433.6	588.1	16,021.7	16,859.9
Total Pasivos	9,742.3	6,134.6	59.7	15,936.6	603.2	16,539.8	18,127.6
Activos netos	(9,471.1)	29,250.4	5,709.6	25,489.0	1,470.4	26,959.4	27,862.6

Nota: al 30 de junio 2019, había USDe\$245.7m de fondos (es decir, firepower) disponibles bajo la línea de crédito revolvente. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 19.1685. El valor tangible neto de los activos (ver sección de definiciones) al 30 de junio de 2019 era de Ps. 32.9 por certificado



6

Perfil de Deuda

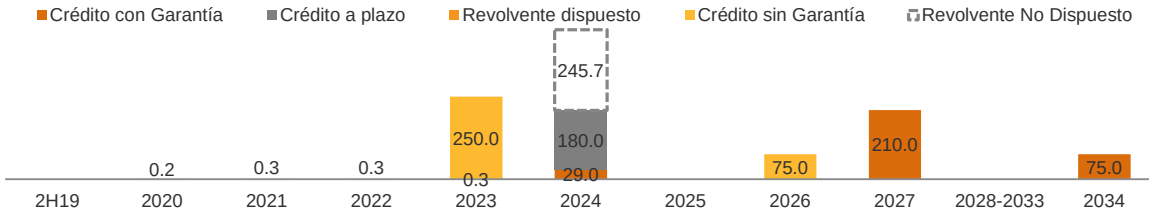
Panorama de la Deuda – Al 30 de junio de 2019

Fondeo a largo plazo a tasa fija y crédito revolvente adecuado; Refinanciamiento de ~\$US500m durante 2T19; ningún crédito vence hasta 2023

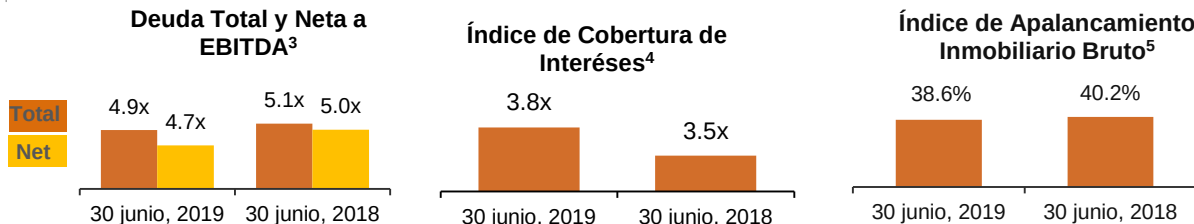
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.1% e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 5.0x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 36.7% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.4% anual
- El 69.4% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 6.6 años

Perfil de Vencimiento de Créditos²

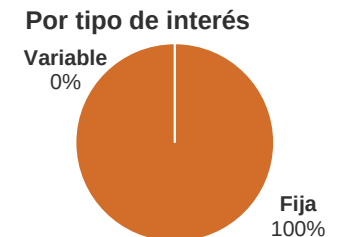
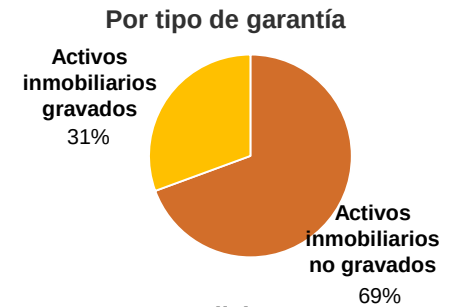


Índices de Deuda Clave²



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 19.1685 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 2T19: 19.1246 para EBITDA 2T19 anualizado y el TC CDP: 19.1685 para los balances de deuda 4. NOI 2T19 / gasto por intereses 2T19 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada

Gráficos Selectos



Índices de Apalancamiento Regulatorios

Al 30 de junio de 2019

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos ¹		15,056,646
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		42,895,992
Índice de Apalancamiento =		$\frac{15,056,646}{42,895,992} = 35.1\%$ (Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	305,864	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	3,034,844
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	4,709,894
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,265,316
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	315,416
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	17,871
ICD _t =		$\frac{305,864 + 3,034,844 + 4,709,894}{1,265,316 + 315,416 + 17,871}$	$= 5.0x$ (Mínimo Regulatorio de 1.0x)

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

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la deuda al 30 de junio de 2019

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	180.0	3,450.3	Fija ²	4.44%	Sólo Intereses	Sin Garantía	5-Abr-19	1-Abr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	-	-	Variable	30 días LIBOR + 2.50%	Sólo Intereses	Sin Garantía	5-Abr-19	1-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIE 28 días + 2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,792.1	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,437.6	Fija	5.44%			30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,025.4	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	13-Sep-17	1-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,437.6	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	22-May-19	1-Jun-34
Total		790.0	15,143.1						

Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa⁵

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ²	Saldo insoluto en Ps. (millones) ²	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	30.1	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ^{3,6}	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		30.1	577.5						
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio en conjunto		820.1	15,720.6						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.1685 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.50% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020 7. Al 30 de junio de 2019, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 180.0 millones (tramo en USD) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 245.7 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR.



Distribuciones y Guía

Distribución de 2T19 y Guía de AFFO de 2019

Distribución declarada del 2T19 de Ps 0.4450 por CBFI que representa un incremento del 14.1% A/A y 4.7% T/T, razón de pago de AFFO de 70.1%

Distribución

- La guía de distribución de 2019 se incrementa de Ps. 1.70 por certificado a Ps. 1.76 por certificado
- La distribución por CBFI para el 2T19 será de Ps 0.4450; por un monto total de Ps 342.7 millones¹, lo cual representa 70.1% del AFFO del 2T19
- La distribución de 2T19 representa un incremento de 14.1% A/A y de 4.7% T/T
- Se espera que la distribución del 2T19 se pague el 25 de septiembre de 2019 a los tenedores con fecha de registro el 24 de septiembre de 2019. Los CBFIs de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-dividendo el 23 de septiembre de 2019
- La clasificación de la distribución como retorno de capital y/o resultado fiscal se determinara previo al pago en septiembre de 2019²

AFFO

- La guía para el AFFO de 2019 se actualizó a Ps 2.50-2.55 por CBFI desde la guía anterior de Ps 2.45-2.50 por CBFI
- Basado en los siguientes supuestos
 - TC promedio de Ps. 19.25 por dólar para el periodo restante de 2019
 - Ninguna adquisición ni venta
 - Ninguna actividad de recompra
 - El continuo desempeño estable de las propiedades del portafolio, así como condiciones de mercado estables
 - El pago de distribuciones de efectivo está sujeta a la aprobación del consejo de administración del Administrador

1. Usando CBFIs en circulación al 23 de julio de 2019: 770,000,000 2. Consultar página 36 para mayor información, Los inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales

Metodología de Cálculo de AFFO y Uso de Capital Trimestral



La metodología de cálculo de AFFO proporciona transparencia y asegura inversión apropiada para mantener el valor de las propiedades y su capacidad de generar ingresos

Definiciones

Partidas de NOI	Definición
Gastos de Reparación y Mantenimiento (R&M)	Trabajos programados o no programados que reparan daños menores o desgaste normal como gastos make-ready. Típicamente de bajo valor
Partidas de AFFO	Definición
Capex Normalizado de Mantenimiento	Típicamente son programados de manera recurrente basados en garantías o vida útil. Son más altos en valor que un Gasto de R&M. Habitualmente se recuperan por contrato al costo
Capex Normalizado Extraordinario	Trabajos mayores de capital que son raros y no programables que reparan algún daño o que reemplaza algún componente que resultó dañado a causa de un evento imprevisto tal como desastres naturales, accidentes o vandalismo. Típicamente son elegibles para un reclamo con el seguro
Mejoras al Inquilino Normales	Tienen características similares al capex normalizado, a excepción de que este gasto es único típicamente, además de ser recuperado por el contrato generando algún retorno.
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	Gastos especializados, mejoras al inquilino no estándar que normalmente no agregarían valor a otro cliente o que no se reemplazarían/mantuvieran después de que termine el arrendamiento. Este costo es generalmente recuperado por el contrato generando algún retorno.
Comisiones por arrendamiento a terceros	Comisiones pagadas a corredores terceros en nuevos arrendamientos y renovaciones
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	Costos de arrendamiento incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para arrendar ABA existente
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	Costos de ingeniería incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para sostener o mantener ABA existente. Basado en gastos clasificados como capex normalizado y mejoras a inquilinos
Excluded from AFFO	Definición
Expansiones	Inversiones relacionadas con la adición de nuevo ABA para una propiedad existente. Incluye gastos internos y externos
Desarrollo	Inversión relacionada con la adición de nueva tierra relacionada con la construcción de nuevo ABA. Incluye gastos internos y externos
Costos de Remodelación	Cambios significativos en apariencia y/o estructura al edificio, estos se hacen con el objetivo de incrementar el uso y percepción del edificio. Incluye gastos internos y externos. Incluye cualquier cambio material en el uso de la propiedad.

Uso de Capital Trimestral Actual vs Metodología Normalizada

Por los tres meses terminados	2T19 Ps. millones	2T18 Ps. millones	Var (%)
Uso Actual de Capital			
Capex Normalizado de Mantenimiento	(37.9)	(32.5)	16.5%
Mejoras al Inquilino Normales	(20.9)	(19.6)	6.4%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(2.5)	(3.2)	-20.5%
Capex Normalizado Extraordinario	(0.6)	(2.5)	-74.8%
Comisiones por arrendamiento a terceros	(15.4)	(15.8)	-2.2%
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(2.8)	(2.2)	26.2%
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(4.3)	(4.0)	6.0%
Ajuste a rentas de línea recta	(2.7)	3.5	NS*
Subtotal de Ajustes de AFFO	(87.1)	(76.3)	14.2%

Metodología Normalizada¹			
Subtotal de Ajustes de AFFO	(87.0)	(69.3)	25.5%

1. Referirse a la página 34 para mayor detalle sobre la metodología normalizada

Resultados AFFO 2T18 Conformados

AFFO por certificado subió 5.3% A/A usando resultados conformados para 2T18. El incremento en partidas relacionadas con arrendamiento como comisiones por arrendamiento y mejoras a inquilinos reflejan una actividad de arrendamiento sólida en los últimos doce meses

Por los tres meses terminados	2T19	2T18	Var (%)
	Actual Ps. Millones	Conformado ¹ Ps. Millones	
Ingreso neto de la propiedad	845.5	834.4	1.3%
Honorarios de administración	(39.8)	(40.5)	-1.6%
Honorarios legales, profesionales	(13.5)	(15.4)	-12.5%
EBITDA	792.2	778.5	1.8%
Ingresos financieros	7.0	4.1	68.9%
Gastos por intereses de deuda	(223.1)	(236.4)	-5.6%
Gasto de ISR	(0.3)	(0.2)	73.5%
FFO	575.8	546.1	5.4%
Gastos capitalizables normalizados	(36.4)	(34.3)	6.1%
Mejoras del inquilino	(18.2)	(14.1)	29.0%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	(3.3)	(2.8)	20.8%
Gastos capitalizables extraordinarios (neto del pago por aseguradoras)	(1.1)	(1.9)	-42.0%
Comisiones de arrendamiento a terceros	(16.1)	(10.7)	50.7%
Gastos Internos relacionados con ingeniería	(2.6)	(2.1)	19.8%
Gastos internos de arrendamiento	(6.6)	(6.9)	-4.5%
Ajustes de renta de línea recta ²	(2.7)	3.5	NS*
Subtotal AFFO	(87.0)	(69.3)	25.5%
AFFO	488.8	476.8	2.5%
Promedio ponderado de certificados (millones)	770.0	790.8	-2.6%
AFFO por certificado	0.6348	0.6029	5.3%

1. Los resultados conformados muestran el impacto del cambio en metodología de cálculo de AFFO en las métricas de 2T18 si los cambios se hubieran aplicado para los tres meses terminados el 30 de junio de 2018 2. El ajuste de renta en línea recta no es un ajuste de efectivo

Note: NS significa no significativo. Efectivo utilizado está basado en el efectivo usado en el trimestre en cuestión, en cambio, métricas normalizadas usan el promedio corriente de 36 meses



Consideraciones Fiscales

Resumen de la Posición Fiscal

Con base en las tasas de TC actuales, es probable que FIBRAMQ genere un resultado fiscal positivo en 2019

Posición Fiscal de FIBRAMQ de 2M19 (Ps.m)¹

Resultado Fiscal	Ps. m
Ingresos Acumulables sujetos de impuestos	2,882.0
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,909.8</i>
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	<i>916.2</i>
<i>Ajuste anual por inflación</i>	<i>40.0</i>
<i>Ingresos por intereses</i>	<i>16.0</i>
(-) Deducciones Autorizadas	(2,171.5)
<i>Gastos relacionados con la operación</i>	<i>(384.0)</i>
<i>Deducción de inversiones</i>	<i>(752.8)</i>
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	<i>(511.7)</i>
<i>Gastos financieros</i>	<i>(523.0)</i>
Utilidad Fiscal Acumulada	710.5
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(996.4)
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar acumuladas	(285.9)

- FIBRAMQ debe distribuir por lo menos 95% de su resultado fiscal anual a sus inversionistas antes del 15 de marzo del año siguiente al de dicho resultado (**Distribución mínima para las FIBRAS**)
- Fondos de pensiones extranjeros que adquieran CBFIs podrían estar exentos de pago de impuestos sobre las distribuciones que FIBRAMQ pague
- Otros aspectos fiscales:
 - Las ganancias de capital por la venta de CBFIs hechas a través de la BMV están exentas de impuestos para ciertos tipos de inversionistas
 - FIBRA Macquarie no debería considerarse como un "PFIC" por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018²

Panorama fiscal de FIBRAMQ para 2019

- El resultado fiscal de 2019 depende en gran medida del tipo de cambio al cierre de 2019**
 - El resultado fiscal de 2019 es altamente dependiente del tipo de cambio al cierre de 2019, pues las ganancias/pérdidas derivadas de movimientos del TC en activos monetarios (deuda neta en dólares) están incluidos en el resultado fiscal. El balance de deuda neta en dólares de FIBRAMQ al 30 de junio de 2019 es de aprox. US\$780m y se espera que se mantenga relativamente estable hasta el 31 de diciembre de 2019
- Análisis de sensibilidad a la posición fiscal de 2019**
 - Suponiendo el punto medio de la guía de AFFO de FIBRAMQ para 2019, un TC al cierre menor a 20.0 es probable que resulte en que FIBRAMQ tenga resultado fiscal en 2019, después de amortizar todas las pérdidas acumuladas; un TC de 18.44 al cierre es probable que resulte en que el 100% de las distribuciones sean catalogadas como resultado fiscal
 - En lo que va de 2019 FIBRAMQ ha realizado distribuciones por Ps. 164 millones como retorno de capital y Ps. 164 millones como resultado fiscal
- Impacto clave a las distribuciones de FIBRAMQ de 2019**
 - Si FIBRAMQ tiene resultado fiscal:** estaría requerido a que un mínimo del 95% de dicho resultado fiscal sea distribuido y que esta distribución sea sujeta a una retención del 30%, a excepción de personas morales mexicanas y fondos de pensiones nacionales y extranjeros
 - Si FIBRAMQ no reportara resultado fiscal:** las distribuciones pueden continuar siendo retornos de capital y no sujetas a retención

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

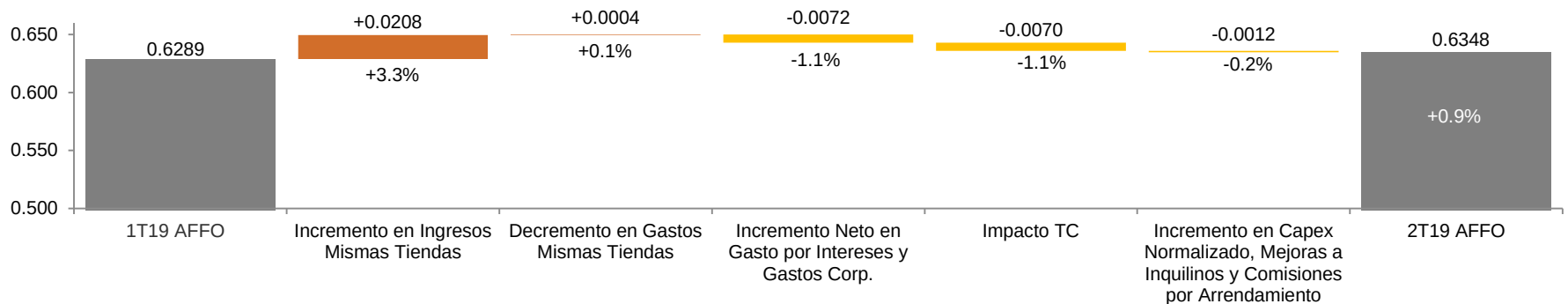


ANEXOS

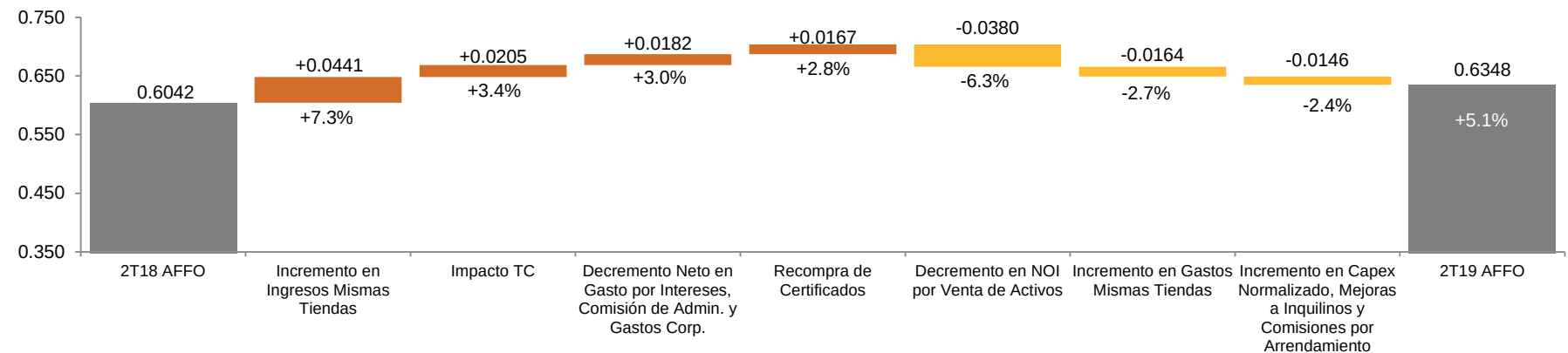
Puentes de AFFO 2T19

AFFO por certificado impulsado principalmente por mayores ingresos mismas tiendas, con la venta de activos industriales en julio 2018 netas de gastos de intereses parcialmente contrarrestaron mayores ingresos mismas tiendas

AFFO por certificado en Ps. 1T19 a 2T19

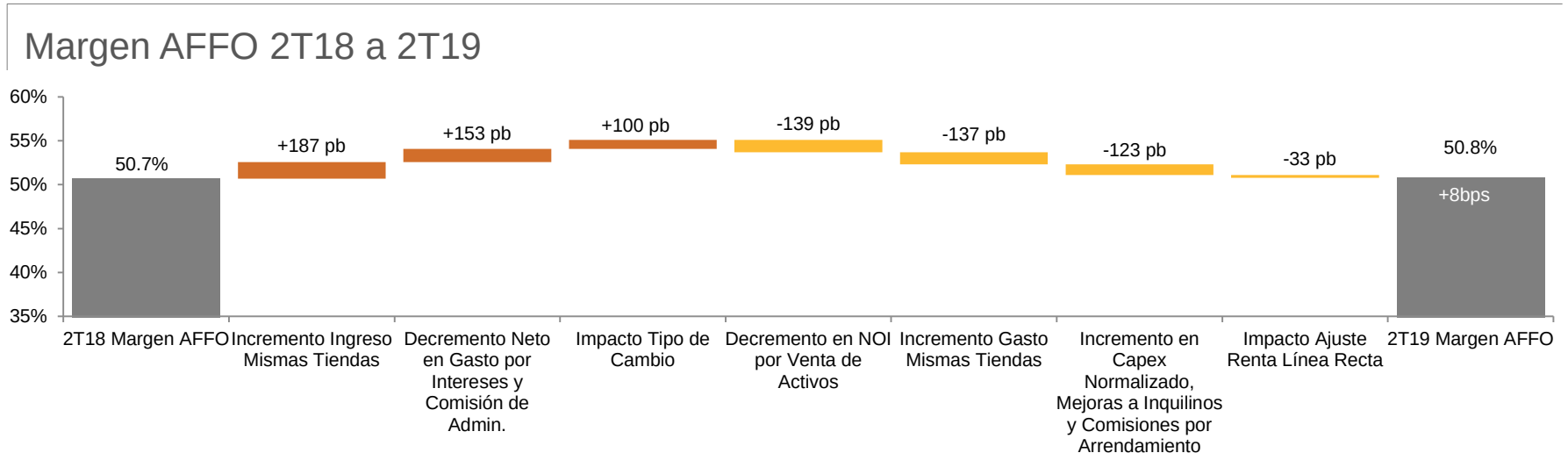
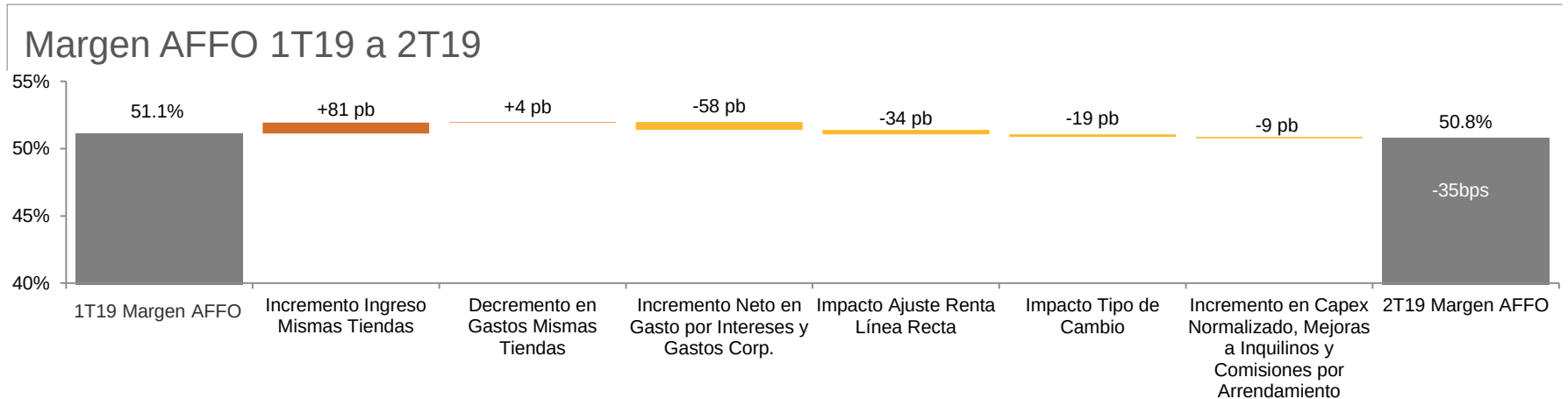


AFFO por certificado en Ps. 2T18 a 2T19



Puentes Margen AFFO 2T19

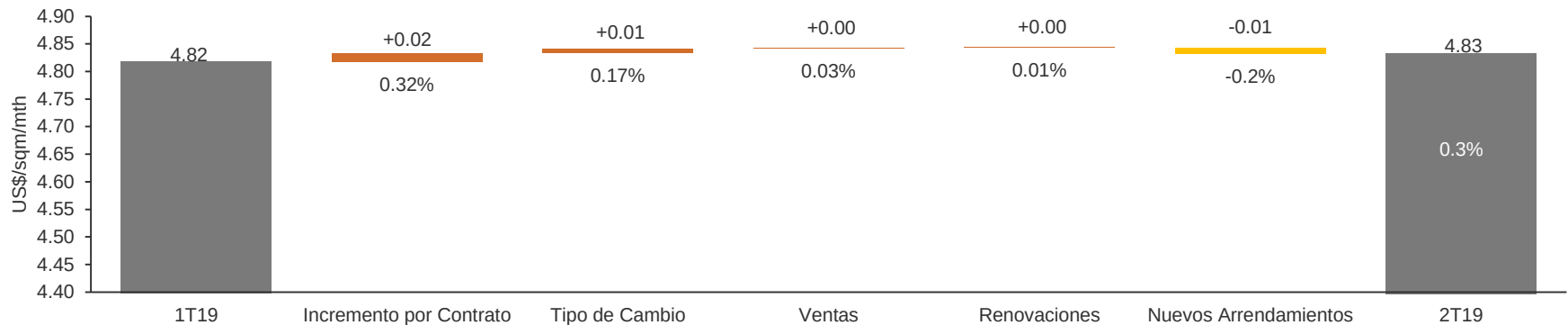
El margen AFFO se mantuvo estable en 51%, una mejora de NOI fue contrarrestada por ajustes de AFFO normalizados más altos



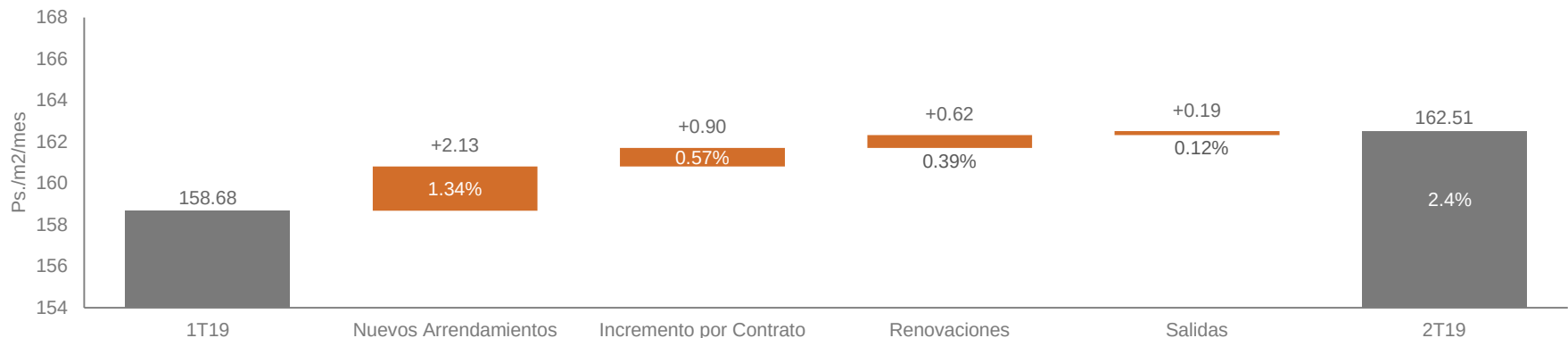
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

Rentas promedio industriales se mantuvieron constantes; Rentas promedio comerciales tuvieron crecimiento en todos sus componentes, los más importantes siendo nuevos arrendamientos e incrementos por contrato

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T19 a 2T19 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 1T19 a 2T19 (Ps.)¹

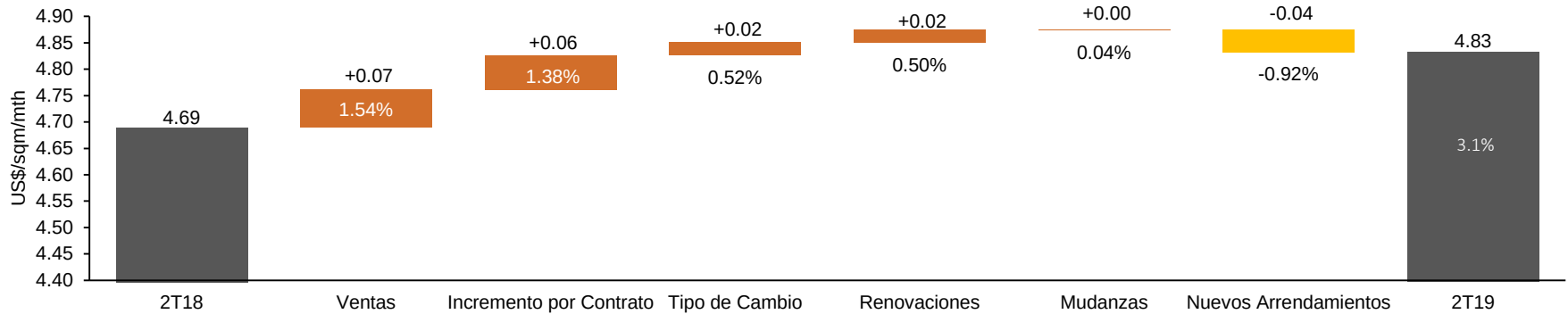


1. Incrementos por contrato de 2.4% por encima de inflación.

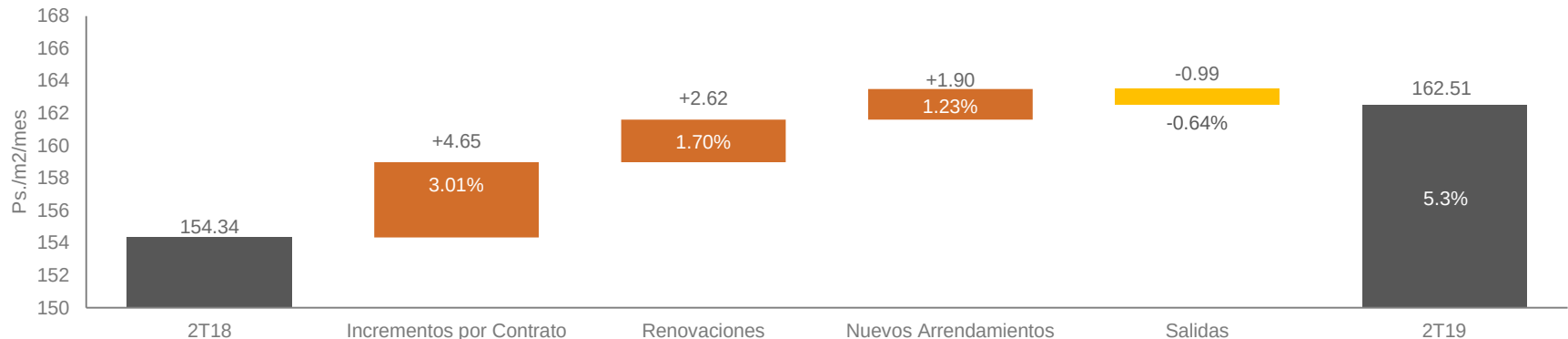
Puente entre Tasas de Renta Año a Año

Incremento en rentas promedio comerciales impulsado por incrementos anuales

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T18 a 2T19 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T18 a 2T19 (Ps.)

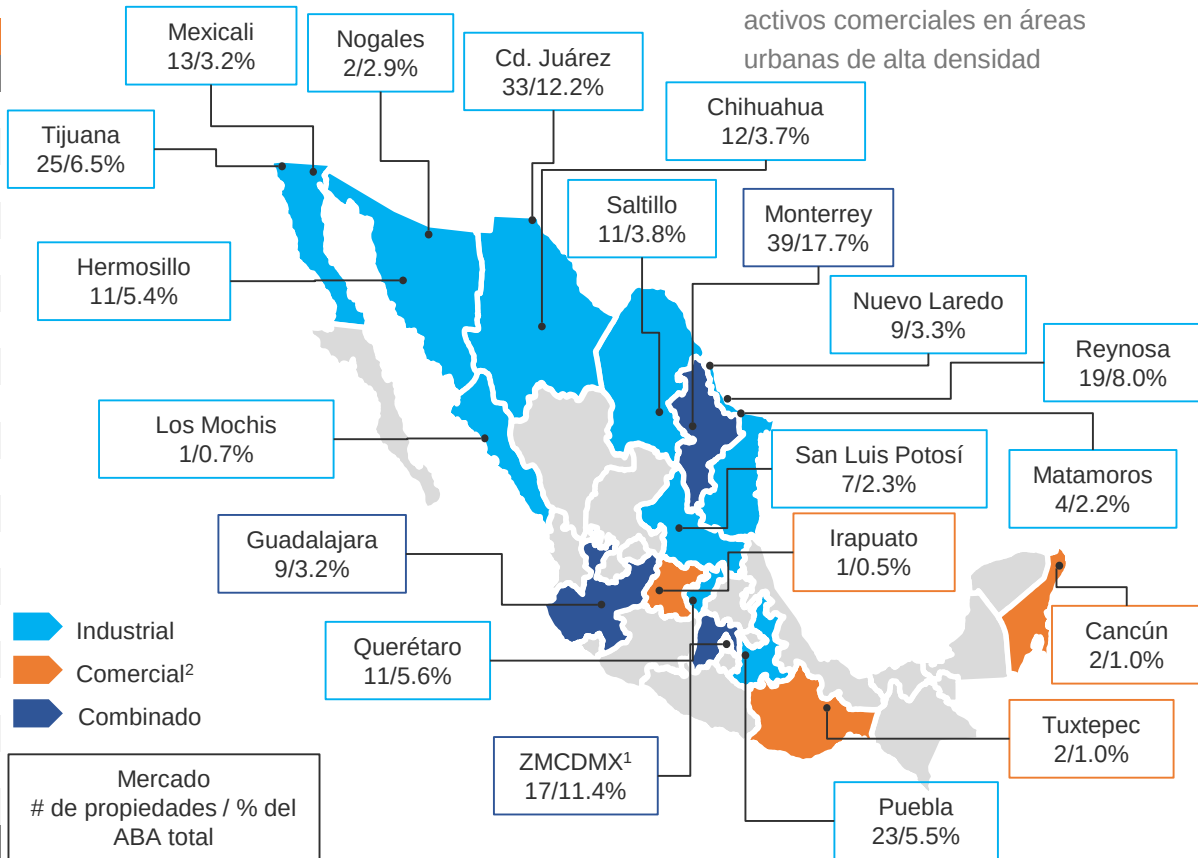


Distribución de ABA por Mercado

Portafolio Diversificado

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

	ABA (Metros ² 000's)		Total
	Industrial	Comercial ²	
Monterrey	529	35	564
Ciudad Juárez	390	-	390
ZMCDMX ¹	39	322	362
Reynosa	255	-	255
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	171	-	171
Saltillo	122	-	122
Chihuahua	117	-	117
Nuevo Laredo	105	-	105
Mexicali	101	-	101
Guadalajara	89	12	101
Nogales	93	-	93
San Luis Potosí	72	-	72
Matamoras	69	-	69
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
Total	2,737	450	3,187



Presencia en Mercados Clave

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

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

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros e impuesto a la utilidad.
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario bruto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario neto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de apalancamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 2T18 y 2T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Abril 1, 2018 y hasta Junio 30, 2019. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés)

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

Información Importante Adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación externa al 30 de junio del año relevante. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.25% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.25% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.25% y 10.75% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.25% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.