



MACQUARIE

FIBRA Macquarie México (BMV:FIBRAMQ)

Tercer Trimestre 2017
Información Suplementaria

26 de Octubre de 2017

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 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), 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 Deutsche Bank, 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.

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	8
3	Portafolio Comercial	13
4	Expansiones y Desarrollo	18
5	Reportes Financieros Selectos	20
6	Panorama de Deuda	26
7	Distribuciones	30
8	Posición Fiscal	32
	Apéndice	34
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	
	<i>Puentes de AFFO y de renta</i>	



MACQUARIE

1

Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de septiembre 2017



Enfoque estratégico

- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales/de oficinas 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/oficinas 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	Ocupación	ABA ('000 m ²)
Industrial	273	389	92.4%	3,000
Comercial ¹	17	765	95.5%	455
Total	290	1,154	92.8%	3,455



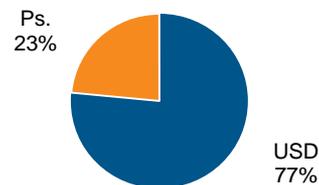
1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto con Grupo Frisa. 2. Tipo de cambio: al 30 de septiembre de 2017: Ps. 18.1979, precio de certificado Ps. 24.11 y CBFIs en circulación: 808,060,904. 3. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como total deuda/total de activos, inmobiliario calculado como total de deuda proporcionalmente combinada/valor de las propiedades proporcionalmente combinados. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 19.1541. 5. Calculado anualizando el NOI del 3T17 / valor de la empresa (market cap + deuda) 6. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días de 17.8178. 7. Calculado usando capitalización de mercado promedio y AFFO/Distribución anualizada para el 3T17. 8. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación durante 3T17 9. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses a partir de 3T17 Ps. 17.8168

Resumen financiero

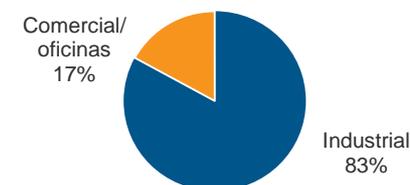
Métricas	Montos
Capitalización de mercado ² CDP	US\$1,070m / Ps.19.5b
Activos totales ² (consolidación proporcional)	US\$2,342m / Ps.42.6b
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario) ³	37.1% / 41.3%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$170m / Ps.3.2b
Tasa de capitalización de NOI implícita (3T17) ⁵	9.1%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁶	US\$3.3m / Ps.59.7m
Rendimiento anualizado de AFFO/ Rendimiento de distribución anualizado (2T17) ⁷	10.0% / 6.6%
3T17 AFFO por certificado ⁸ / Distribución por certificado	Ps. 0.5715 / Ps. 0.3750

Análisis de portafolio⁹

NOI por Divisa



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 3T17

Ocupación del 92.8%; incremento del 3.3% A/A en promedio de renta industrial; AFFO por certificado incrementó 6.0% A/A; se completó refinanciamiento por US\$210m; US\$22.5m comprometidos a la fecha en desarrollo y expansiones; se vendió una propiedad en un mercado secundario

Resumen

• Desempeño Financiero

- AFFO por certificado incrementó 6% A/A impulsado principalmente por incremento en rentas y disminución en gasto, a pesar de la venta de 5 propiedades y el impacto de la depreciación del US\$ de 4.3%
- Distribución declarada: Ps. 0.3750 por CBFI; razón de pago de AFFO de 65.4% para 3T17 y 65.1% 3T17 acumulado a la fecha

• Desempeño Operacional

- La ocupación consolidada se mantuvo A/A pero disminuyó en 20pb T/T
- Tanto las rentas promedio Industriales (3.3%) y Comerciales (2.6%) incrementaron A/A, principalmente por el impacto de los incrementos en renta por contrato

• Iniciativas Estratégicas

- Programa de venta de activos: se completó la venta de una propiedad en Tijuana (US\$1.25m) por encima del valor en libros
- Deuda: Se concretó el refinanciamiento de la deuda con MetLife por US\$210m para repagar US\$180m de la deuda y US\$30m de deuda revolvente
- Fondo de recompra: se continuó el programa de recompra de certificados con la recompra de 5.3m de certificados a la fecha

Indicadores Clave 3T17



92.8%

Ocupación Consolidada, fin del trimestre A/A
(3T16: 92.9%; 2T17: 93.0%)



Ps. 462.1m

(Ps.0.5715 por certificado)
AFFO consolidado

(3T16 Ps. 437.3m – Ps. 0.5390 por certificado
2T17 Ps. 461.4m – Ps. 0.5687 por certificado)



6.0%

Cambio de AFFO A/A por certificado



0.5%

Cambio de AFFO T/T por certificado



US\$4.61 m²/mes

Promedio de Renta Industrial, fin de trimestre A/A
(3T16: US\$4.47; 2T17: US\$4.59)



Ps.148.33 m²/mes

Promedio de Renta Comercial, fin de trimestre A/A
(3T16: Ps.144.52; 2T17: Ps.146.82)

Métricas Financieras y Operacionales Clave



Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	3T17	3T16	Var (%)	3T17	3T16	Var (%)
Ingresos Totales	896.6	897.7	-0.1%	50.3	48.0	4.9%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	795.5	789.5	0.8%	44.6	42.2	5.8%
NOI por certificado ³	0.9836	0.9763	0.8%	0.0552	0.0520	6.2%
Margen del NOI ⁴	88.7%	87.9%	77bps	88.7%	87.9%	77bps
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ("EBITDA") ²	739.8	733.1	0.9%	41.5	39.2	6.0%
EBITDA por certificado ³	0.9148	0.9036	1.2%	0.0513	0.0483	6.3%
Margen del EBITDA ⁴	82.5%	81.7%	83bps	82.5%	81.7%	83bps
Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO") ²	533.5	519.1	2.8%	29.9	27.7	7.9%
FFO por certificado ³	0.6597	0.6398	3.1%	0.0370	0.0342	8.3%
Margen del FFO ⁴	59.5%	57.8%	167bps	59.5%	57.8%	167bps
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO") ²	462.1	437.3	5.7%	25.9	23.4	11.0%
AFFO por certificado ³	0.5715	0.5390	6.0%	0.0321	0.0288	11.3%
Margen del AFFO ⁴	51.5%	48.7%	282bps	51.5%	48.7%	282bps

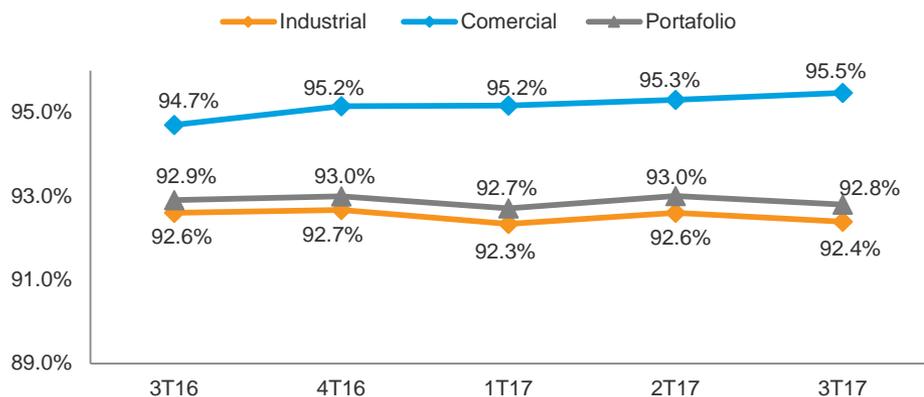
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

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 del periodo 3T17: 808,685,210 3T16: 811,363,500 4. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 5. Excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio usado: 3T2017: 17.8224; 3T2016: 18.7182

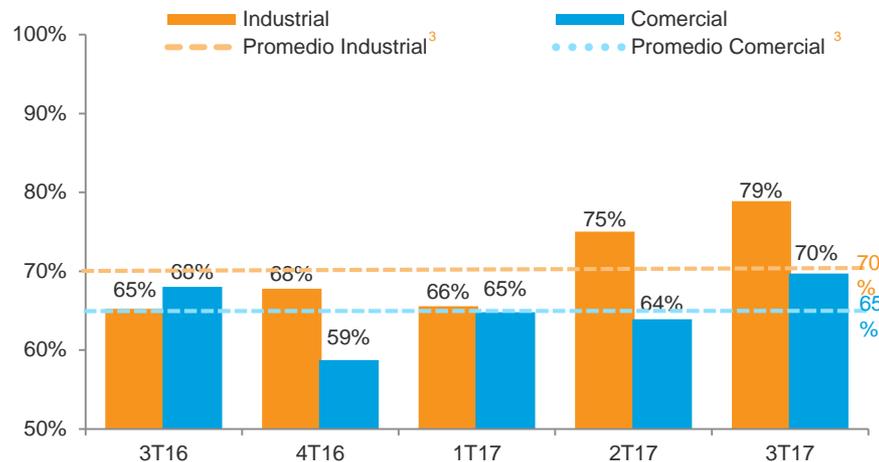
Indicadores Claves del Portafolio en 3T17¹



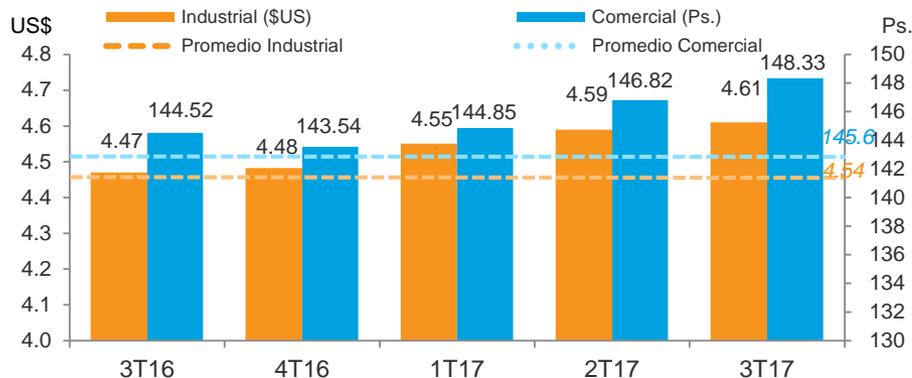
Ocupación (fin de trimestre)



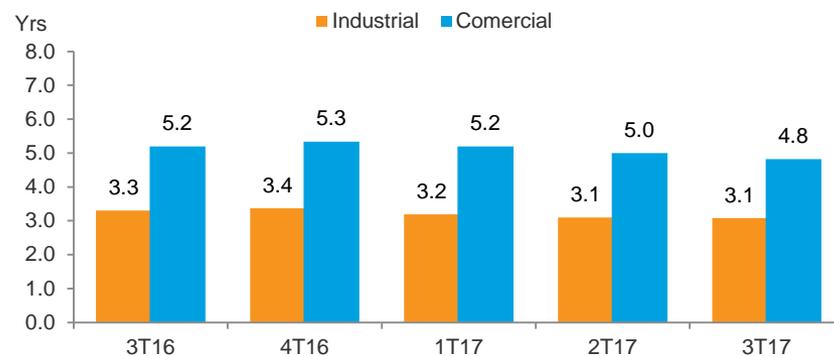
Tasa de Retención^{1,2} (UDM por ABA)



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. Incluye 100% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 2. 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 3. Promedio simple de los últimos 5 trimestres



MACQUARIE

2

Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial



La renta por m²/mes incrementó a US\$4.61 de US\$4.47 A/A

Actividad 3T17

- La ocupación disminuyó 20pb T/T y A/A
- Arrendamiento:
 - Mejoró la tasa de retención a 79% UDM contra 75% UDM en 2T17 y 65% UDM en 3T16
 - 8 nuevos contratos (360 mil pies cuadrados), 15 renovaciones (1.1m de pies cuadrados) y 4 salidas (338 mil pies cuadrados)
 - Plazo promedio ponderado de contratos nuevos y renovados es de 3.1 años, 79% en mercados del norte, 16% en el bajo y 5% en la región central
- NOI: incrementó 0.1% A/A principalmente por incrementó en ingresos mismas tiendas (+5.3%) pero impactado por el efecto de la apreciación del peso (-4.7%) y la venta de una propiedad arrendada en Tijuana (-0.5%) por US\$1.25m lo cual supera el valor en libros
- Continuamos cuatro proyectos de expansión por un total de 130 mil pies cuadrados.

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹</i>	3T17	2T17	Var (%) vs 2T16	3T16	Var (%) vs 3T16	YTD 17 Actual	YTD 16 Actual	YTD 16
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 711.4	\$ 726.0	-2.0%	\$ 720.2	-1.2%	\$ 2,218.4	\$ 2,104.1	5.4%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (54.3)	\$ (72.5)	-25.1%	\$ (64.0)	-15.1%	\$ (202.8)	\$ (228.4)	-11.2%
NOI	\$ 657.1	\$ 653.5	0.6%	\$ 656.2	0.1%	\$ 2,015.6	\$ 1,875.6	7.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.4%	92.6%	-20bps	92.6%	-20bps	92.4%	92.6%	-20bps
Ocupación (%) promedio de periodo	92.1%	92.0%	10bps	92.0%	10bps	92.1%	91.4%	70bps
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 4.61	\$ 4.59	0.5%	\$ 4.47	3.3%	\$ 4.61	\$ 4.47	3.3%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	79%	75%	390bps	65%	1370bps	79%	65%	1370bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.1	3.1	-1.8%	3.28	-6.1%	3.1	3.28	-6.1%
Margen de NOI (%)	92.4%	90.0%	230bps	91.1%	110bps	90.9%	89.1%	170bps
Tipo de cambio promedio del primer día del mes	18.03	18.81	-4.2%	18.75	-3.8%	19.03	19.59	-2.9%
Tipo de cambio promedio al fin de periodo	18.20	17.90	1.7%	19.50	-6.7%	18.20	19.50	-6.7%
Tipo de cambio promedio del periodo	17.82	18.60	-4.2%	18.72	-4.8%	18.93	19.83	-4.5%

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Los gastos de pintura han sido reclasificados de Reparaciones y Mantenimiento a Capex Normalizado

Desempeño Mismas Tiendas del Portafolio Industrial



Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- Ocupación aumentó de 92.6% a 93.1% A/A
- Renta promedio mensual aumento 2.7% a US\$4.61 por metro cuadrado A/A
- Porcentaje estable de renta denominada en US\$
- Expansión de margen operativo neto de 91.3% a 92.7% A/A

Resumen de métricas mismas tiendas

Portafolio Industrial	3T17	3T16	Variación	YTD 17	YTD 16	Variance
Ingreso Operativo Neto	Ps 659.1m	Ps 653.9m	0.8%	Ps 2,009.1m	Ps 1,868.1m	7.5%
Margen Operativo Neto	92.7%	91.3%	230 pb	90.5%	89.4%	230 pb
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	31,978	31,649	1.0%	31,978	31,649	1.0%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,993	2,991	1.0%	2,993	2,991	1.0%
Occupancy EOP	93.1%	92.6%	50 pb	93.1%	92.6%	50 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	\$4.61	\$4.48	3.7%	\$4.61	\$4.48	3.7%
Retencion de clientes UDM	79.6%	75.7%	390 pb	79.6%	75.7%	390 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del period	3.1	3.3	-6.1%	3.1	3.3	-6.1%
Porecentaje de renta denominada en US\$	92.3%	92.8%	-50pb	92.3%	92.8%	-50pb

Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en México

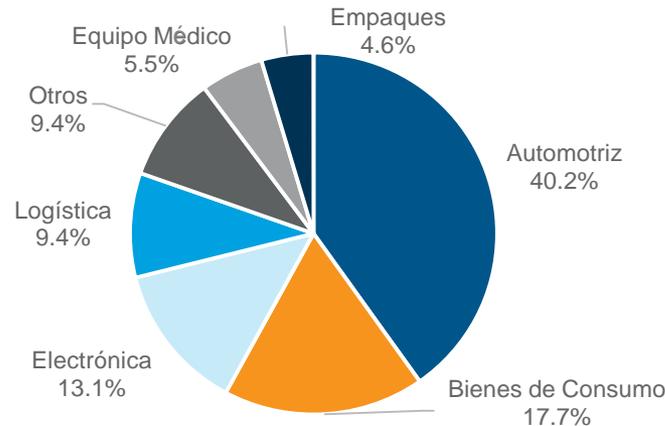


Puntos Relevantes

- 73.4% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 92.3% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento es de 3.1 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 17.8% de todos los contratos expiran en 2017

Presencia en industrias clave con inquilinos de alta calidad

% de renta base anualizada

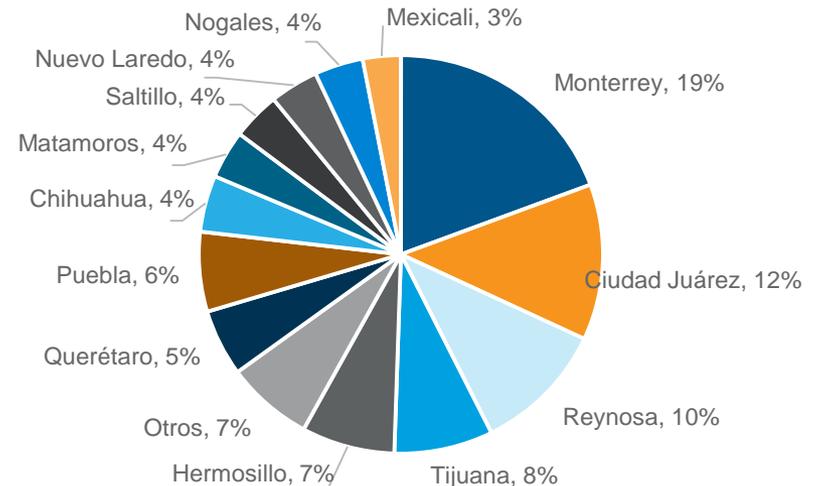


Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Presencia líder en mercados clave



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.7% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.0 años

1. La mayoría de estos 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



Fundamentos Positivos del Mercado Mexicano

- Mejoras en las actividades de arrendamiento y bajos niveles de oferta continúan existiendo en mercados claves.

Puntos Relevantes en Arrendamiento de 3T17

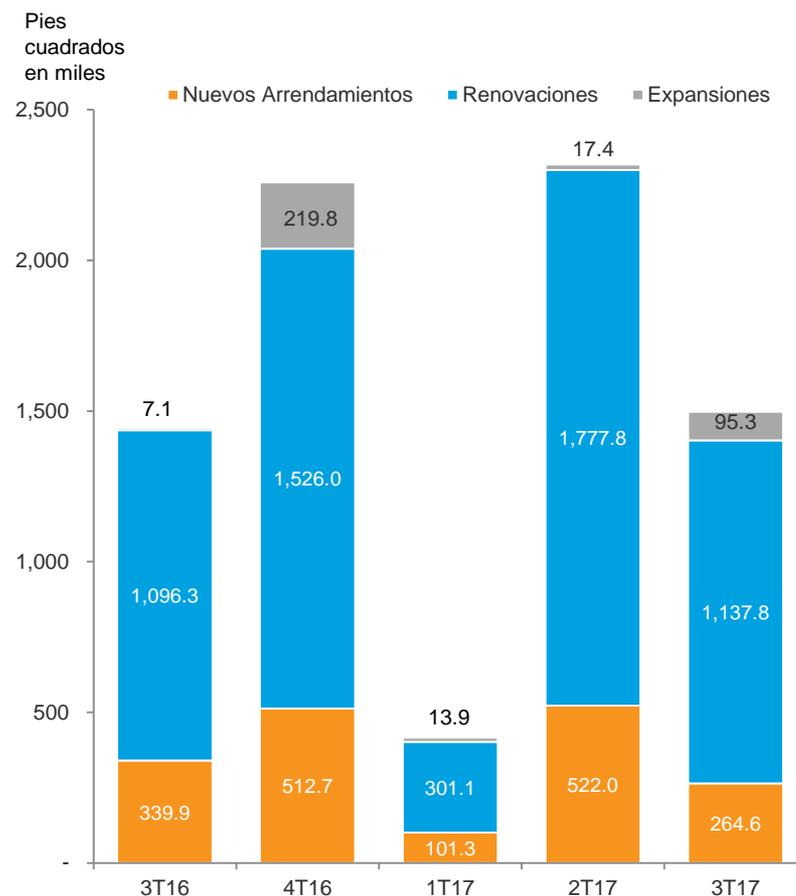
- Nuevos arrendamientos y renovaciones alcanzaron 1,497 miles de pies cuadrados
- La ocupación disminuyó en 20 pb A/A
- Las rentas promedio mensuales incrementaron A/A de US\$4.47 y T/T de US\$4.59 a US\$4.61 por metro cuadrado
- Contratos importantes incluyen 85 mil pies cuadrados arrendados a un cliente internacional en Monterrey y 72 mil pies cuadrados arrendados a una compañía en Reynosa
- Rentas de nuevos contratos por encima de renta promedio del portafolio durante el trimestre

Panorama Regional – A partir del 30 de septiembre de 2017

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	216	26	30	1	273
Número de Inquilinos	293	34	61	2	389
Metros Cuadrados '000s	2,432.9	333.3	215.5	17.9	2,999.6
Ocupación	91.6%	97.4%	92.5%	100.0%	92.4%
% Renta Base Anualizada	80.4%	10.9%	7.9%	0.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ¹	\$4.61	\$4.30	\$5.10	\$5.22	\$4.61

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 18.1979

Actividad de Arrendamiento Industrial





3

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial



La ocupación incrementó 80 pb A/A a 95.5% e incrementó la renta promedio 2.6% A/A para llegar a Ps. 148.33

Actividad 3T17

- La ocupación se incrementó 20 pb T/T y 80 bp A/A a 95.5%
- Arrendamiento::
 - 2,329 m² en nuevos contratos y 3,336 m² en renovaciones en contraste con 1,069 m² de salidas
 - Sólida actividad de arrendamiento en Valle Dorado (1,874 m²), Arboledas (941 m²) y Tecamac (862 m²)
- Operaciones:
 - La renta variable y el estacionamiento representan el 11.3% del total de los ingresos del portafolio comercial

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹</i>	3T17	2T17	Var (%) vs 2T16	3T16	Var. (%) vs. 3T16	YTD 17 Actual	YTD 16 Actual	Var (%) vs YTD 16
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 185.2	\$ 185.1	0.1%	\$ 177.5	4.4%	\$ 551.3	\$ 526.1	4.8%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (46.8)	\$ (46.0)	1.8%	\$ (44.2)	6.0%	\$ (92.8)	\$ (134.4)	-30.9%
NOI	\$ 138.4	\$ 139.1	-0.5%	\$ 133.3	3.8%	\$ 411.3	\$ 391.7	5.0%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.5%	95.3%	20pb	94.7%	80pb	95.5%	94.7%	80pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.2%	95.1%	10pb	94.5%	70pb	95.2%	94.8%	40pb
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 148.33	\$ 146.82	1.0%	\$ 144.52	2.6%	\$ 148.33	\$ 144.52	2.6%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	70%	64%	580pb	68.4%	130pb	70%	68%	130pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.82	5.04	-4.4%	5.21	-7%	4.8	5.21	-7.5%
Margen de NOI (%)	74.7%	75.1%	-40pb	75.1%	-40pb	74.6%	74.5%	10pb

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Proporcionalmente combinado

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

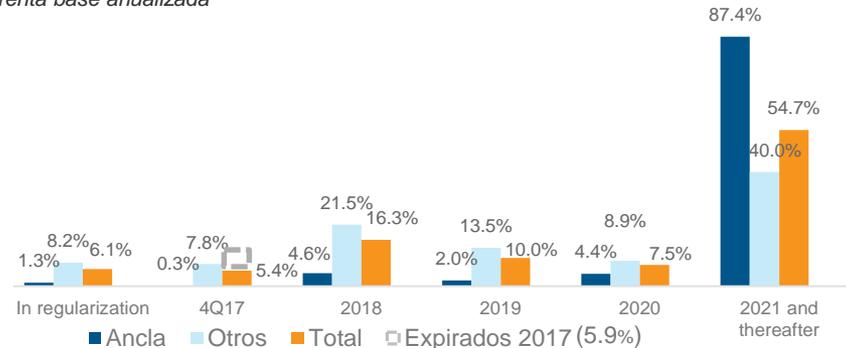


Puntos Relevantes del Portafolio

- 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., Fábricas de Francia Home Depot, Alesa, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- El 17.4% de todos los contratos expiran en 2017

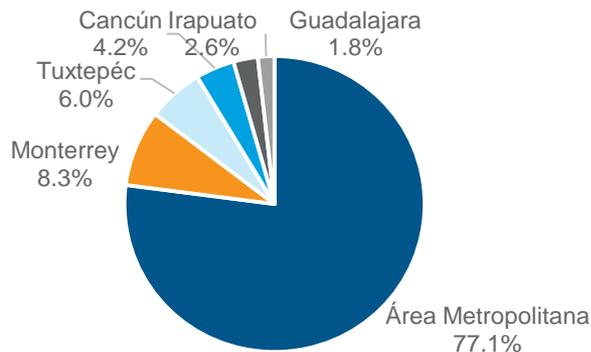
Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



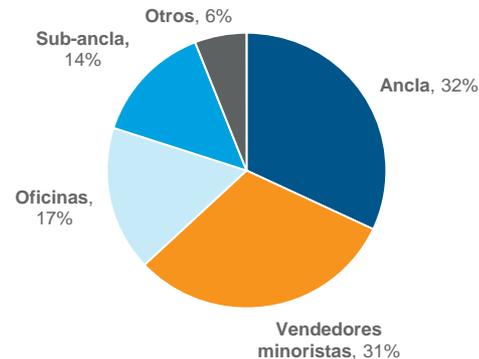
Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

% renta base anualizada

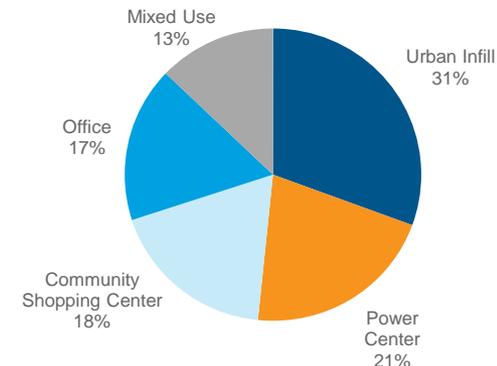


Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 46.5% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.4 años

% renta base anualizada



% renta base anualizada



87.2% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

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



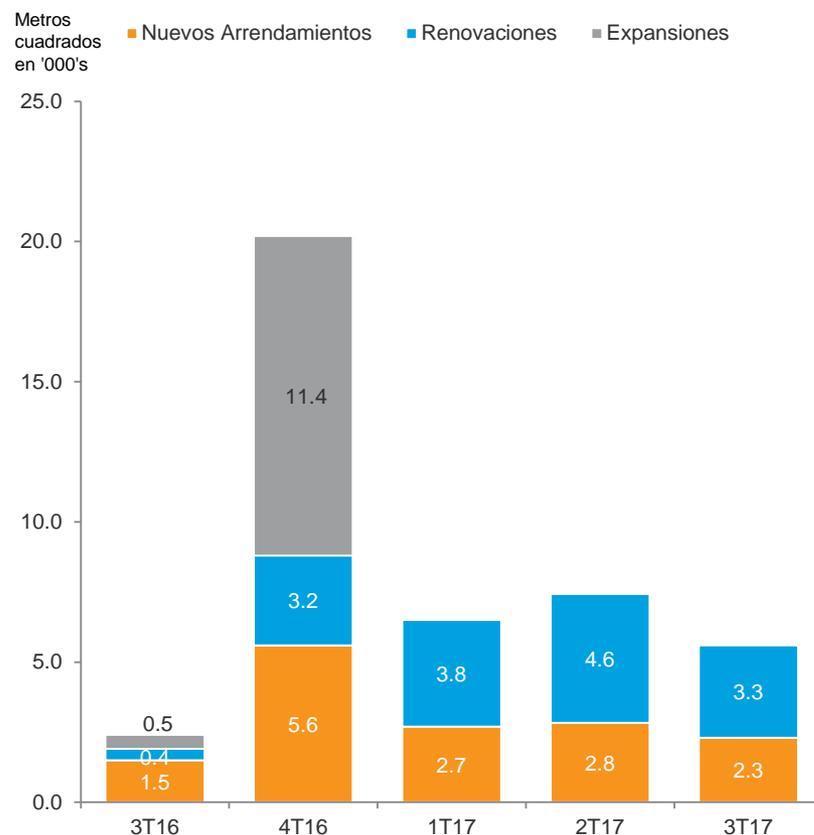
Puntos Relevantes en Arrendamiento

- Nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 5.7 mil metros cuadrados, en contraste con las salidas que sumaron 1.1 mil metros cuadrados
- La mayoría de la actividad de arrendamiento durante el trimestre fue a pequeños clientes lo que tiene un impacto positivo en la renta promedio
- La tasa de renta mensual promedio incrementó 2.6% A/A de Ps.144.52 a Ps.148.33 por metro cuadrado

Panorama Regional – A partir del 30 de septiembre de 2017

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos	94	55	461	155	765
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	327.3	66.1	455.4
Ocupación (CDP)	88.5%	95.8%	97.0%	91.5%	95.5%
% Renta Base Anualizada	8.3%	4.4%	77.1%	10.2%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado al fin de periodo¹	Ps.175.79 US\$9.66	Ps.108.26 US\$5.95	Ps.156.54 US\$8.60	Ps.108.72 US\$5.97	Ps.148.33 US\$8.15

Actividad de Arrendamiento Comercial



1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 18.1979 Note: 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



La ocupación y las rentas han continuado incrementando A/A y el área bruta arrendada se encuentra en niveles récord

Portafolio completamente propio continúa generando resultados sólidos y tasas de ocupación altas

- Ocho propiedades: dos power centers, tres urban infills, un edificio de oficinas, un community shopping center y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Sam's Club, Home Depot

Propiedades de Negocio Conjunto incrementando ocupación

- Nueve propiedades: seis community shopping centers, dos infill urbanos y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Cinemex y Chedraui

Indicadores Operativos del 2T17 ¹	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	3T17	3T16	Var %	3T17	3T16	Var %	3T17	3T16	Var %
Ocupación	97.5%	97.6%	-10pb	92.8%	90.7%	210pb	95.5%	94.7%	80pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	144.4	139.9	3.2%	153.8	153.3	0.3%	148.3	144.5	2.6%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.8	5.7	-15.8%	4.9	4.6	4.3%	4.8	5.5	-7.7%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	259.5	254.5	2.0%	195.9	191.3	2.4%	455.4	445.8	2.1%

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



4

Expansión y Desarrollo

Trayectoria de expansiones y proyectos de desarrollo



US\$22.5m en proyectos de expansión y desarrollo completados o en proceso durante 2017

Mercado / Centro Comercial	# Proyectos	Tipo de Inversión	ABR Adicional (000 pies cuadrados)	Inversión (US\$ '000s)	NOI Yield Estimado	Estado	Completado /Terminación Esperada	Meses en Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Ocupación
2014	3		126	\$7,301	11.8%			8	10	100%
Industrial	3		126	\$7,301	11.8%			8	10	100%
Matamoros		Expansión	30	\$2,500		100.0%	3T14			100%
Querétaro		Expansión	47	\$2,366		100.0%	3T14			100%
Querétaro		Expansión	49	\$2,435		100.0%	4T14			100%
2015	3		92	\$4,830	11.1%			10	6	100%
Industrial	3		92	\$4,830	11.1%			10	6	100%
Ciudad Juárez		Expansión	48	\$1,819		100.0%	1T15			100%
Puebla		Expansión	29	\$1,280		100.0%	2T15			100%
Los Mochis		Expansión	15	\$1,731		100.0%	3T15			100%
2016	11		414	\$18,497	12.3%			8	10	100%
Industrial	7		281	\$13,024	12.3%			8	9	100%
Mexicali		Expansión	13	\$1,130		100.0%	1T16			100%
Monterrey		Expansión	31	\$1,600		100.0%	1T16			100%
Monterrey		Expansión	9	\$434		100.0%	2T16			100%
Querétaro		Expansión	7	\$280		100.0%	3T16			100%
Reynosa		Expansión	5	\$252		100.0%	4T16			100%
Nogales		Expansión	215	\$9,246		100.0%	4T16			100%
Tijuana		Expansión	2	\$83		100.0%	4T16			100%
Comercial	4		133	\$5,472	12.1%			8	11	100%
San Roque ¹		Expansión	7	\$0		100.0%	1T16			100%
San Roque ¹		Expansión	12	\$0		100.0%	1T16			100%
Power Center Tecámac		Expansión	73	\$3,361		100.0%	2T16			100%
Multipiazza Tuxtepec		Expansión	41	\$2,111		100.0%	3T16			100%
2017	16		798	\$38,943	11.7%			4	9	69%
Industrial	14		771	\$36,276	11.1%			4	9	71%
Completado	5		313	\$14,810				7	10	59%
Ciudad Juárez		Expansión	55	\$2,034		100.0%	2T17			0%
Reynosa		Desarrollo	145	\$8,000		100.0%	2T17			0%
Puebla		Expansión	17	\$584		100.0%	2T17			100%
Puebla		Expansión	10	\$492		100.0%	2T17			100%
Monterrey ²		Expansión	85	\$3,700		100.0%	3T17			100%
En progreso	4		130	\$6,009				7	8	100%
Querétaro		Expansión	14	\$801		90.0%	4T17			100%
Querétaro		Expansión	14	\$785		70.0%	1T18			100%
Guadalajara		Expansión	14	\$785		10.0%	1T18			100%
Hermosillo		Expansión	37	\$1,444		90.0%	4T17			100%
LOI & Pipeline	5	Expansiones/Desarrollo	329	\$15,458						
Comercial	2		26	\$2,667	18.8%			11	6	49%
En progreso	2		26	\$2,667				11	6	49%
Magnocentro (Área metropolitana) ³		Expansión y Mejoras	3	\$2,056		97.0%	4T17			100%
City Shops Valle Dorado (Área metropolitana)		Expansión	24	\$611		92.0%	4T17			18%
Gran Total	33		1,429	\$69,570	11.8%			6	9	87%

1. Expansión financiada por el cliente 2. Expansión estabulizada incluida como parte del portafolio adquirido 3. Representa 100% de la inversión en activos de negocio conjunto

Nota: No existe ninguna garantía de que FIRBA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIRBA Macquarie sea exitosa en su ejecución. Adicionalmente, no puede haber certeza de que las expansiones o los desarrollos sean completados o logrados en los términos aquí descritos o en algún otro, o que el desempeño de cualquier expansión o proyecto de desarrollo sea el esperado

5

Estados Financieros Selectos

Rentabilidad por Segmento 3T17



	Ps. millones						US\$ millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto		Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto	
		Industrial	Comercial/ Oficinas		Com/Of (50%)	Prop. Comb		Industrial	Comercial/ Oficinas		Com/Of (50%)	Prop. Comb
Ingresos totales	0.0	711.4	134.1	845.5	51.1	896.6	0.0	39.9	7.5	47.4	2.9	50.3
NOI	0.0	657.1	104.9	762.0	33.5	795.5	0.0	36.9	5.9	42.8	1.9	44.6
<i>Margen del NOI</i>	n/a	92.4%	78.2%	90.1%	65.6%	88.7%	n/a	92.4%	78.2%	90.1%	65.6%	88.7%
EBITDA	(54.7)	656.5	104.5	706.3	33.4	739.8	(3.1)	36.8	5.9	39.6	1.9	41.5
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	92.3%	77.9%	83.5%	65.4%	82.5%	n/a	92.3%	77.9%	83.5%	65.4%	82.5%
FFO	(52.7)	491.2	79.2	517.8	15.7	533.5	(3.0)	27.6	4.4	29.1	0.9	29.9
<i>Margen del FFO</i>	n/a	69.1%	59.0%	61.2%	30.8%	59.5%	n/a	69.1%	59.0%	61.2%	30.8%	59.5%
AFFO	(52.7)	423.1	77.5	447.9	14.2	462.1	(3.0)	23.7	4.3	25.1	0.8	25.9
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	59.5%	57.8%	53.0%	27.8%	51.5%	n/a	59.5%	57.8%	53.0%	27.8%	51.5%

Nota: Los montos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 17.8224. Los intereses de la deuda no garantizada están divididos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos 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 de Septiembre de 2017						30 de Septiembre de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente Combinado ¹
		Industrial	Comercial	Resultados	Comercial	Combinado	
Ingresos por arrendamiento	-	681.5	122.9	804.4	45.5	849.9	851.5
Gastos refacturados a los inquilinos	-	28.3	11.2	39.6	5.6	45.2	46.2
Otros ingresos	-	1.5	-	1.5	-	1.5	-
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	711.4	134.1	845.5	51.1	896.6	897.7
Gastos de administración de la propiedad	-	(12.0)	(3.2)	(15.2)	(3.6)	(18.8)	(22.5)
Mantenimiento de las propiedades	-	(15.0)	(4.6)	(19.7)	(5.5)	(25.2)	(30.5)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.0)	-	(10.0)	-	(10.0)	-
Gastos de pintura	-	(4.3)	(0.0)	(4.3)	-	(4.3)	-
Impuesto predial	-	(12.3)	(3.9)	(16.3)	(0.8)	(17.0)	(14.8)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.5)	(0.5)	(6.9)	(0.4)	(7.3)	(7.8)
Servicios de seguridad	-	(2.1)	(3.2)	(5.2)	(2.4)	(7.6)	(7.1)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	0.2	(2.3)	(2.2)	(0.3)	(2.4)	(7.2)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(7.4)	-	(7.4)	-	(7.4)	(3.2)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(11.6)	(0.8)	(12.4)	(0.3)	(12.8)	(12.1)
Otros gastos de la propiedad	-	3.4	(11.5)	(8.1)	(4.8)	(12.8)	(24.7)
Total gastos de la propiedad	-	(77.7)	(30.1)	(107.7)	(17.9)	(125.7)	(129.9)
Honorarios de Administración	(42.7)	-	-	(42.7)	-	(42.7)	(45.0)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.2)	(0.1)	-	(0.3)	-	(0.3)	(11.3)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(12.0)	(0.5)	(0.4)	(13.0)	(0.1)	(13.0)	(11.4)
Gastos financieros	-	(194.2)	(27.4)	(221.7)	(18.9)	(240.6)	(243.2)
Ingresos por intereses	2.0	0.9	0.6	3.5	0.4	4.0	5.4
Otros ingresos	-	(0.0)	-	(0.0)	-	(0.0)	-
Impuesto a la utilidad	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(184.1)	(70.9)	(0.0)	(255.0)	-	(255.0)	(487.2)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	491.6	-	491.6	-	491.6	986.4
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	114.8	50.4	165.2	(6.1)	159.1	20.1
Ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	4.2	-	-	4.2	-	4.2	-
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(232.8)	342.0	23.1	132.3	(24.7)	107.6	193.2
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(232.8)	975.7	127.2	870.1	8.5	878.6	961.0

1. Los resultados por el periodo terminado al 30 de Septiembre de 2016 han sido ajustados para reflejar la presentación del periodo actual 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno.

Nota: Una parte de los ingresos y gastos relacionados con las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 con Grupo Frisa 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 de Septiembre de 2017						30 de Septiembre de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional-mente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial	Resultados	Comercial	Combinado	
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(232.8)	975.7	127.2	870.1	8.5	878.6	961.0
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	42.7	-	-	42.7	-	42.7	45.0
Gastos relacionados con la adquisición	0.2	0.1	-	0.3	-	0.3	11.3
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	12.0	0.5	0.4	13.0	0.1	13.0	11.4
Gastos por intereses de deuda	-	194.2	27.4	221.7	18.9	240.6	243.2
Ingresos por intereses	(2.0)	(0.9)	(0.6)	(3.5)	(0.4)	(4.0)	(5.4)
Otros ingresos	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-
Impuesto a la utilidad	-	0.2	-	0.2	-	0.2	1.0
(Pérdida)/ganancia cambiaria	184.1	70.9	0.0	255.0	-	255.0	487.2
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(491.6)	-	(491.6)	-	(491.6)	-
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(114.8)	(50.4)	(165.2)	6.1	(159.1)	(20.1)
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(4.2)	-	-	(4.2)	-	(4.2)	-
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	633.7	104.1	737.8	33.2	771.0	1,734.5
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	7.4	-	7.4	-	7.4	3.2
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	11.6	0.8	12.4	0.3	12.8	12.1
Gatos de pintura	-	4.3	0.0	4.3	-	4.3	6.4
Ingreso Neto Operativo	(0.0)	657.1	104.9	762.0	33.5	795.5	789.5

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



Por los tres meses terminados	30 de Septiembre de 2017						30 de Septiembre de 2016	
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional-mente	Proporcionalmente Combinado	
		Industrial	Comercial	Resultados	Comercial	Combinado		
NOI	(0.0)	657.1	104.9	762.0	33.5	795.5	789.5	
Honorarios de administración	(42.7)	-	-	(42.7)	-	(42.7)	(45.0)	
Honorarios legales, profesionales	(12.0)	(0.5)	(0.4)	(13.0)	(0.1)	(13.0)	(11.4)	
EBITDA³	(54.7)	656.5	104.5	706.3	33.4	739.8	733.1	
Ingresos financieros	2.0	0.9	0.6	3.5	0.4	4.0	5.4	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(166.0)	(25.9)	(191.9)	(18.1)	(210.0)	(218.5)	
Gasto de ISR	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)	-	
FFO	(52.7)	491.2	79.2	517.8	15.7	533.5	519.1	
Mejoras del inquilino	0.0	(15.2)	0.0	(15.2)	0.0	(15.2)	(15.9)	
Comisiones de arrendamiento	0.0	(19.2)	(0.6)	(19.8)	(1.1)	(20.9)	(21.3)	
Gastos capitalizables normalizados ⁵	0.0	(27.9)	(1.0)	(29.0)	(0.5)	(29.5)	(23.6)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0.0	(5.8)	(0.1)	(5.9)	0.1	(5.8)	(17.2)	
AFFO	(52.7)	423.1	77.5	447.9	14.2	462.1	437.3	

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por interese menos gastos por impuestos e intereses. 2. AFFO se obtiene ajustando FFO por gastos capitalizables normalizados (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos, comisiones por arrendamiento y ajustes de renta en línea recta. 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.

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

Estado de Posición Financiera por Segmento 3T17



	Ps. millones						US\$ millones					
	Fondo Nivel	Compl. Propias Industrial	Com/Of	Consol	Neg Conj Com/Of (50%)	Prop. Comb	Fondo	Compl. propias Industrial	Com/Of	Consol	Neg Conj Com/Of (50%)	Prop. Comb
Activos – Circulante												
Efectivo y equ. de efectivo	301.0	233.2	52.3	586.5	23.0	609.4	16.5	12.8	2.9	32.2	1.3	33.5
Cuentas por cobrar, neto	0.2	34.5	21.3	56.0	17.6	73.6	0.0	1.9	1.2	3.1	1.0	4.0
Otros activos	3.4	23.8	5.6	32.8	2.4	35.1	0.2	1.3	0.3	1.8	0.1	1.9
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	348.8	-	348.8	-	348.8	-	19.2	-	19.2	-	19.2
Total de activos - circulante	304.6	640.3	79.2	1,024.0	42.9	1,067.0	16.7	35.2	4.3	56.3	2.4	58.6
Activos - No Circulante												
Efectivo restringido	-	46.4	(0.0)	46.4	8.1	54.4	-	2.5	(0.0)	2.5	0.4	3.0
Otros activos	-	189.1	2.9	192.0	22.9	214.9	-	10.4	0.2	10.6	1.3	8.8
Crédito Mercantil	-	931.6	-	931.6	-	931.6	-	51.2	-	51.2	-	8.8
Propiedades de inversión	-	32,792.8	5,566.5	38,359.3	1,923.1	40,282.4	-	1,802.0	305.9	2,107.9	105.7	8.8
Instrumentos financieros derivados	61.1	13.1	-	74.3	-	74.3	3.4	0.7	-	4.1	-	8.8
Total de activos - circulante	61.1	33,973.0	5,569.5	39,603.6	1,954.0	41,557.6	3.4	1,866.9	306.0	2,176.3	107.4	2,283.6
Total de activos	365.7	34,613.3	5,648.6	40,627.6	1,997.0	42,624.6	20.1	1,902.0	310.4	2,232.5	109.7	2,342.3
Pasivos - Circulante												
Cuentas por pagar	76.7	305.4	60.2	442.2	20.9	463.1	4.2	16.8	3.3	24.3	1.1	25.4
Depósitos de inquilinos	-	30.6	2.6	33.2	-	33.2	-	1.7	0.1	1.8	-	1.8
Impuesto a la utilidad por pagar	-	1.1	-	1.1	-	1.1	-	0.1	-	0.1	-	0.1
Total pasivos - circulante	76.7	337.1	62.7	476.5	20.9	497.4	4.2	18.5	3.4	26.2	1.1	27.3
Pasivos - No Circulante												
Depósitos de inquilinos	-	275.8	23.0	298.7	15.3	314.0	-	15.2	1.3	16.4	0.8	17.3
Deuda	11,689.7	3,804.1	-	15,493.8	854.3	16,348.2	642.4	209.0	-	851.4	46.9	898.4
Impuesto diferido	-	1.7	-	1.7	-	1.7	-	0.1	-	0.1	-	0.1
Total Pasivos No Circ	11,689.7	4,081.5	23.0	15,794.2	869.6	16,663.9	642.4	224.3	1.3	867.9	47.8	915.7
Total Pasivos	11,766.4	4,418.7	85.7	16,270.8	890.6	17,161.3	646.6	242.8	4.7	894.1	48.9	943.0
Activos netos	(11,400.7)	30,194.6	5,562.9	24,356.9	1,106.4	25,463.3	(626.5)	1,659.2	305.7	1,338.4	60.8	1,399.2

Nota: Al 30 de septiembre de 2017, había USDe\$200m de fondos disponibles bajo la línea de crédito revolvente. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 18.1979.



6

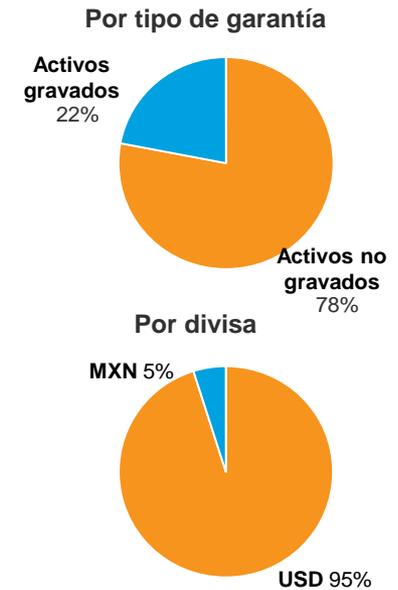
Panorama de Deuda

Panorama de la Deuda

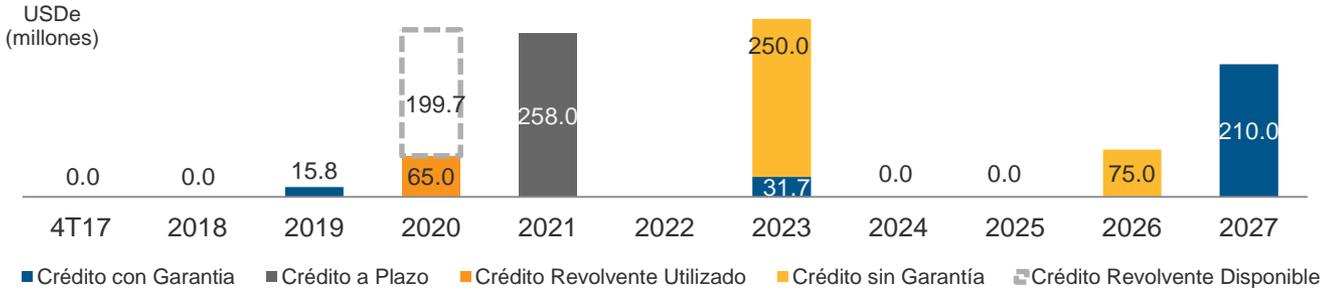
Principalmente fondeo fijo a largo plazo con US\$200m de crédito revolvente no dispuesto

Información general

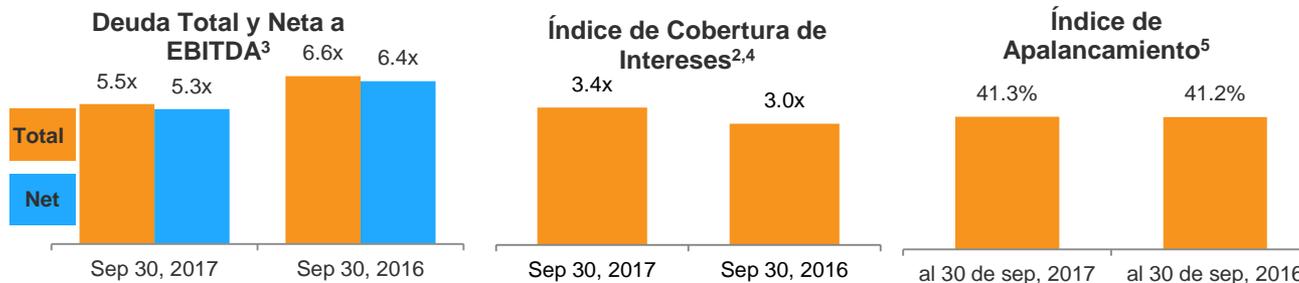
- Índice regulatorio de apalancamiento de 37.1% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 4.7x
- Índice inmobiliario de apalancamiento de 41.3% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.3%
- El 78.4% de los activos no están comprometidos a deuda¹.



Perfil de vencimiento de créditos²



Índices de deuda clave²



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, después de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 18.1979/USD 3. EBITDA 3T anualizado 4. NOI 3T / gasto por intereses 3T 5. Deuda total/ Propiedades de inversión (en forma proporcionalmente combinada).

Índices de Apalancamiento Regulatorios



Índices de Apalancamiento Regulatorios al 30 de septiembre de 2017

Índice de Apalancamiento ¹	Ps.'000
Financiamientos	15,493,847
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	41,734,034

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{15,493,847}{41,734,034} = 37.1\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD_t) Ps.'000

		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	586,488	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,503,873
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	3,633,872
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,235,686
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	179,593
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	1,958
ICD _t =		$\frac{586,488 + 2,503,873 + 3,633,872}{1,235,686 + 0 + 179,593 + 1,958}$	= 4.7x (Mínimo Regulatorio de 1.0x)

1. Excluye deuda asociada con el negocio conjunto con Grupo Frisa, dado que esta se toma en cuenta por el método de participación

Divulgaciones Sobre la Deuda



Estructura de la Deuda

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreedores	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 ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	258.0	4,695.1	Fija ²	4.33%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁶	USD	65.0	1,182.9	Variable	LIBOR 30 días +2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	-	-	Variable	TIEE 28 días +2.45%					
Varias Compañías Aseguradoras a través de un Contrato de Compra y Garantía de Títulos de Deuda - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,549.5	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,364.8	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	3,821.6	Fija	5.38%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Sep-17	Aug-27	-
Total		858.0	15,613.8							

Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreedores	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 ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	31.7	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁷	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	15.8	287.2	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Hipotecaria, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
Total		47.5	864.7							
Total Propiedades Completamente Propias + Negocio en conjunto		905.5	16,478.5							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.1979/USD 2. Fijo mediante un SWAP de tasa de interés correspondiente que expira el día 30 de junio 2020. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR + 3.125% 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 fideicomiso de inversión aplicable 5. Extensión de plazo a elección de FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones 6. Las cantidades mencionadas representan FMQ participación proporcional; 7. Al 30 de septiembre de 2017, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 111.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 miles de millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 199.7 millones. **Nota:** Todos los intereses son excluyentes de ISR.



MACQUARIE

7

Distribuciones

AFFO 2017 y Resumen de Distribuciones



FIBRAMQ ha declarado distribución para el 3T17 de Ps.0.375 por certificado¹; Actualiza la guía de AFFO anual esperado a un rango entre Ps. 2.24 y Ps. 2.26 por certificado

Guía de AFFO 2017

- Actualizadon la guía de un AFFO esperado a un rango entre Ps. 2.24 y Ps. 2.26 por certificado en 2017
- Mantiene confianza en sus operaciones principales y espera que el fortalecimiento de sus bases fundamentales tanto industriales como comerciales continúen

Guía de Distribución 2017

- Se anunció una distribución trimestral de Ps.0.375 por certificado para 3T17, 65.4%² de AFFO 3T17 y 65.1% de AFFO 3T17 acumulado a la fecha
- Se espera que la distribución de 4T17 se mantenga en línea con los trimestres anteriores de 2017
- Distribución de capital esperada para el año completo 2017
 - Debido a las pérdidas fiscales acumuladas al 30 de septiembre de 2017 por FIBRA Macquarie, las distribuciones actuales no son consideradas distribuciones de ingreso fiscalizable para efectos fiscales en México
 - Cuando la distribución es considerada un retorno de capital, no deben ser sujetas a retenciones fiscales Mexicanas³

Supuestos Clave

- Tipo de cambio promedio de Ps. 18.0 por dólar americano para el resto del año
- Ninguna adquisición o venta de activos
- Excedente de efectivo se utilizará para repagar deuda revolvete en dólares americanos
- Número de certificados emitidos vigentes 806,030,904 y no considera recompra de certificados que no hayan sido ya publicados
- El pago de distribuciones en efectivo esta sujeto a la aprobación del comité de directores del Administrador, el continuo y estable desempeño de las propiedades en le portafolio y condiciones de mercado

1. Basado en los certificados de tenedores registrados. 2. Basado en montos absolutos y el número de certificados vigentes al 26 octubre, 2017 3. Los inversionistas deberían de buscar su propio consejo fiscal para una mejor asesoría en este tema.



8

Posición Fiscal

Resumen de la Posición Fiscal



3T17 Impuesto a la Utilidad^{1,2}

	Ps. Millones
Perdida Neta según los estados financieros consolidados	(536.8)
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	2,098.1
Fondos Provenientes de Operaciones	1,561.3
(-/+) Deducciones fiscales	1,864.9
Depreciación fiscal	(901.6)
Ajuste Anual por Inflación	770.3
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios	2,098.7
Otras deducciones	(102.4)
Resultado fiscal del periodo	3,426.2
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(6,102.5)
Pérdidas fiscales disponibles	(2,676.2)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC se mantiene en promedio 18.0 pesos por USD, contemplamos que nuestras pérdidas fiscales serán utilizadas durante el año fiscal 2019.³
- Bajo las leyes mexicanas actuales, cualquier ganancia o pérdida relacionada con movimientos de TC en activos monetarios son afectos de impuesto. Mientras tanto aquellos relacionados con activos no monetarios (ej. Inversión en propiedades) no son afectos de impuesto.
- Los Ajustes no monetarios bajo IFRS contemplan la revaluación y movimientos del TC en inversiones en bienes inmuebles.
- Depreciación fiscal se refiere a la deducción al valor fiscal de la inversión en propiedades adquiridas a la fecha.

Beneficios Fiscales al Invertir en FIBRA Macquarie

- Derivado a la posición fiscal en la que se encuentra FIBRA Macquarie, las distribuciones serán consideradas reembolsos de capital, en lugar de resultado fiscal.
- En determinados supuestos, la ganancia en la enajenación de certificados de participación a través de la BMV se considerará exenta para efectos del Impuesto Sobre la Renta. Fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que adquieran los certificados de participación podrán exentar el impuesto al resultado distribuido por FIBRA Macquarie.

1.TC: 30 de septiembre de 2017:18.1979. 2.El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio 16 . 3.La posición fiscal de FIBRA Macquarie es altamente sensible a los movimientos en el TC. Cualquier apreciación o depreciación del peso Mexicano tendrá un impacto significativo en la posición fiscal de FIBRA Macquarie 4. 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 .



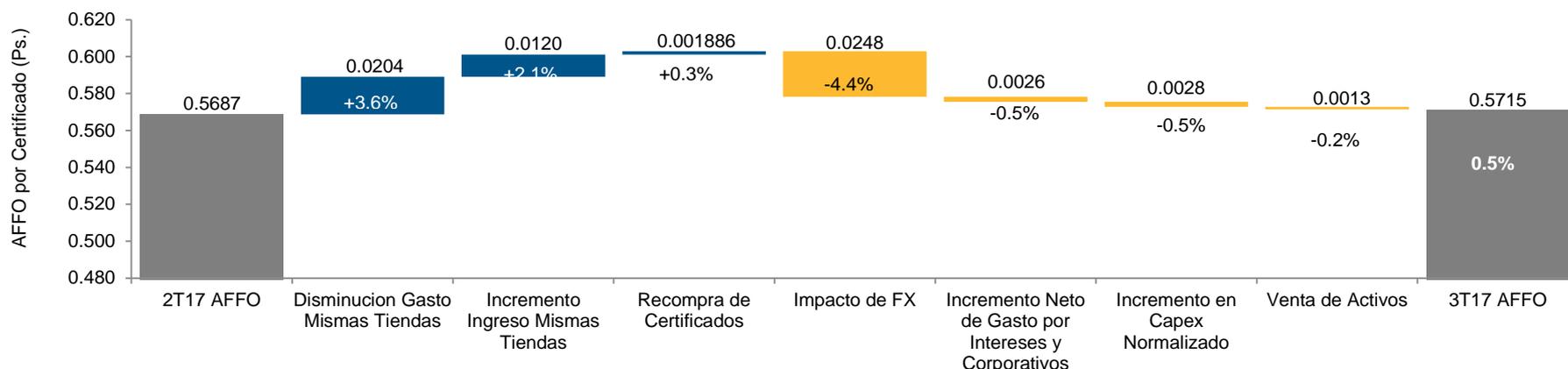
APÉNDICE

Puentes de AFFO

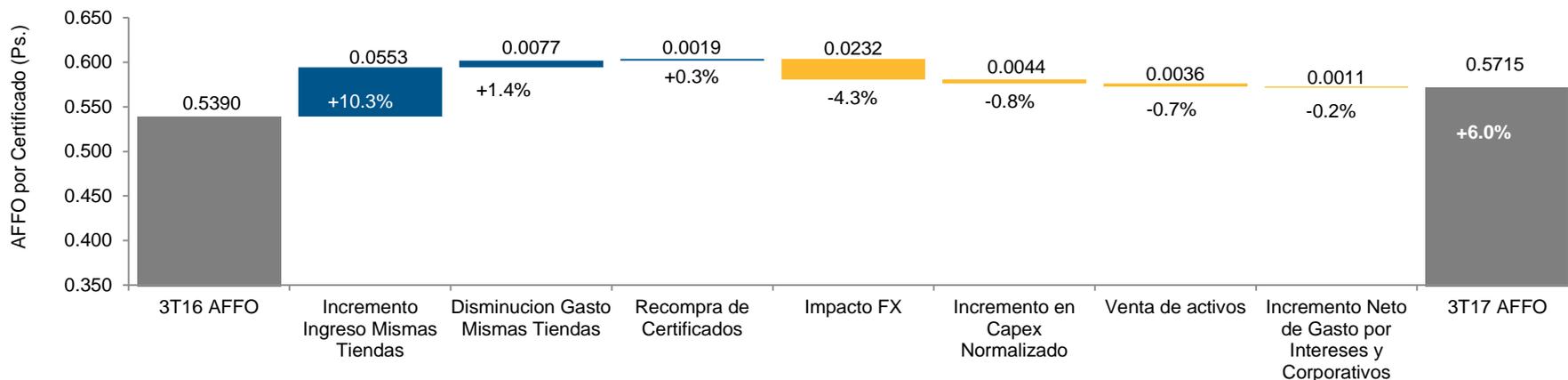


El AFFO por certificado incrementó (T/T y A/A) debido al incremento en rentas y reducción en gastos de operación; depreciación del US\$ impactó los ingresos

AFFO por certificado en Ps. 2T17 a 3T17

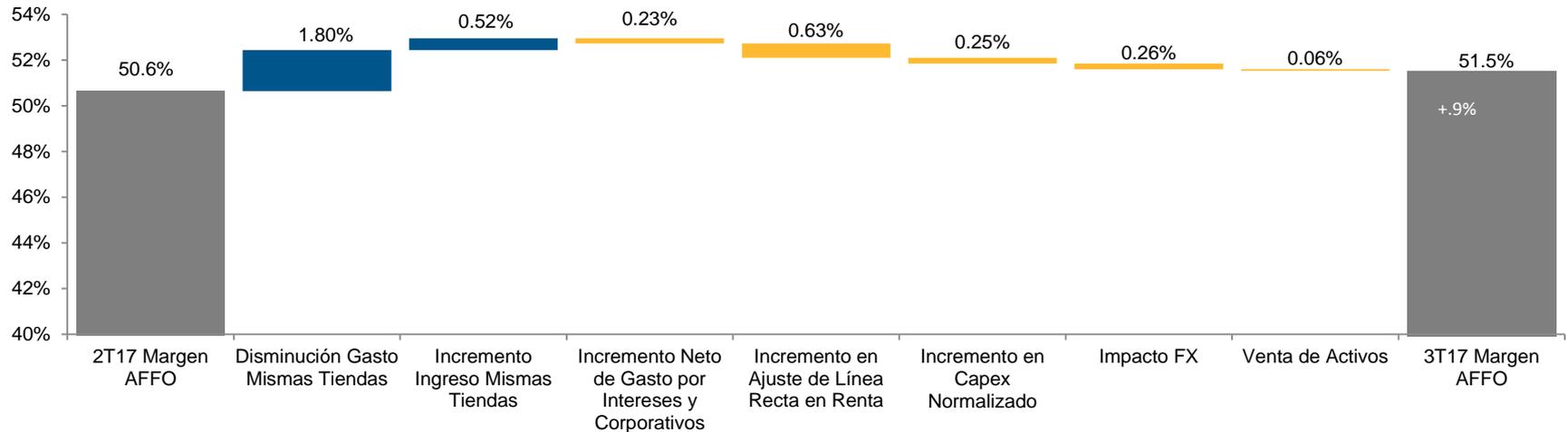


AFFO por certificado en Ps. 3T16 a 3T17

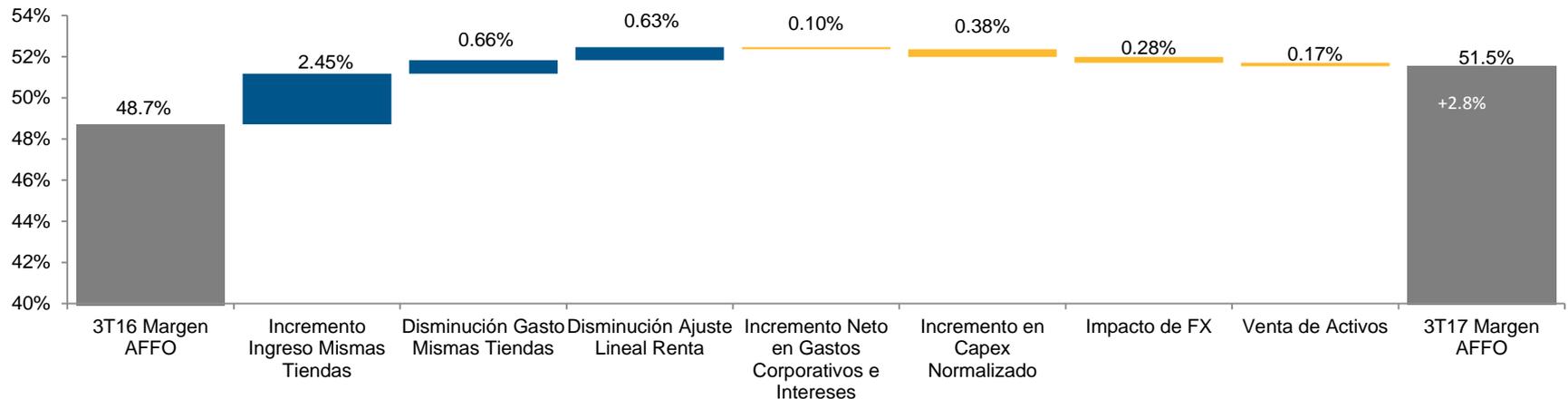


Puente Margen AFFO

Margen AFFO 2T17 a 3T17



Margen AFFO 3T16 a 3T17



Puente entre Tasas de Renta Año a Año

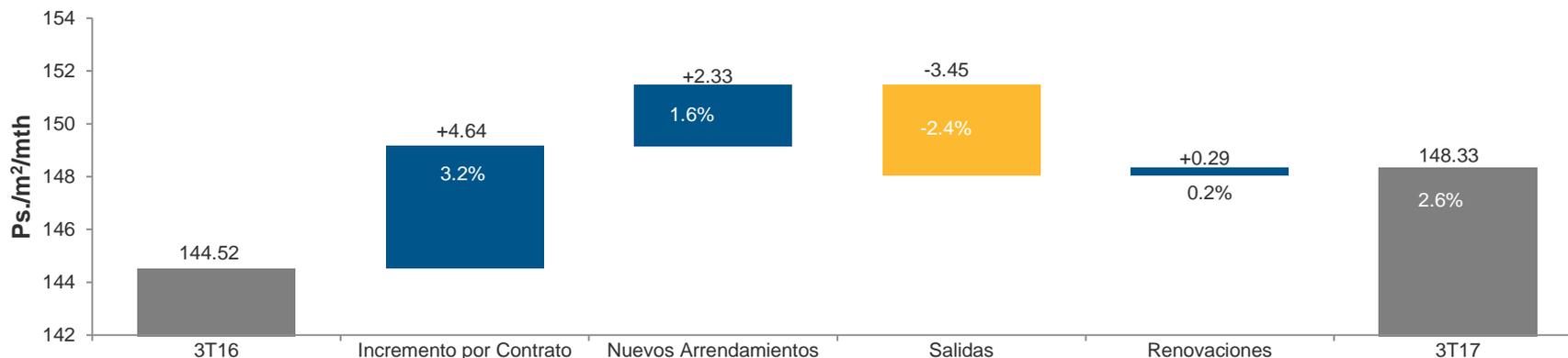


Incremento en Industrial y Comercial A/A principalmente por incremento en los contratos de arrendamiento; El incremento en Comercial se contrarrestó parcialmente por salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T16 a 3T17 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T16 a 3T17 (Ps.)¹



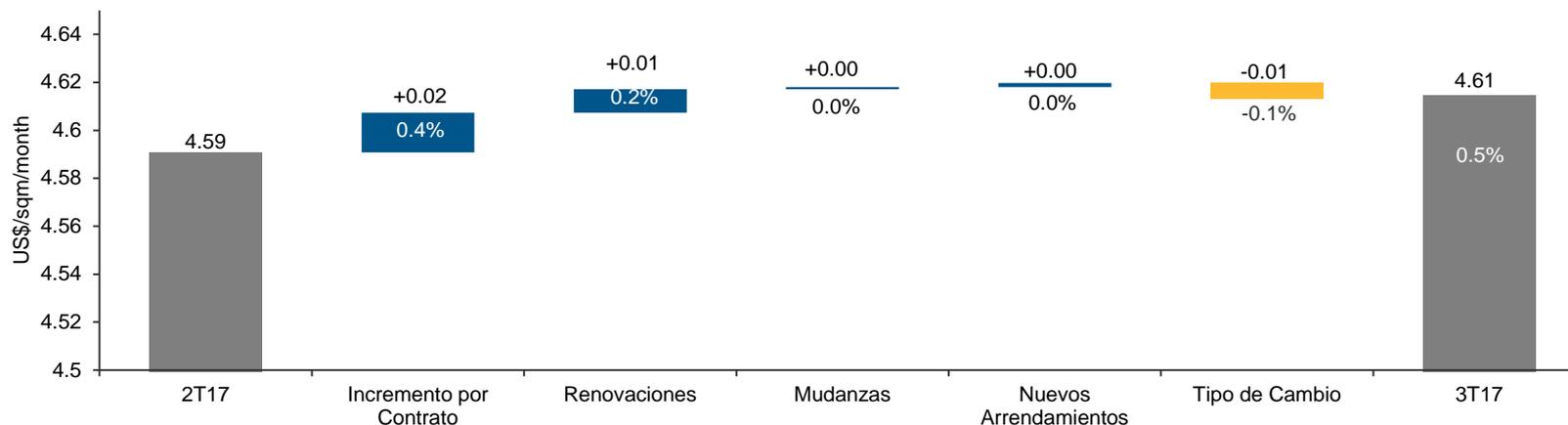
¹. Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre



Industrial incrementó T/T principalmente por el aumento en los contratos de arrendamiento y renovaciones; Comercial incrementó T/T por nuevos contratos de arrendamiento contrarrestado por salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T17 a 3T17 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T17 a 3T17 (Ps.)¹



¹. Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

Definiciones



- **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.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros y impuesto a la utilidad.
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos los gastos capitalizables normalizados, mejoras del inquilino, comisiones de arrendamiento y ajuste lineal de ingresos por arrendamiento.¹
- **Gastos capitalizables normalizados** se refiere al nivel esperado de gastos capitalizables necesario para mantener las operaciones actuales de la propiedad. FIBRA Macquarie considera los gastos de un periodo de 5 años para determinar el promedio de los gastos esperados y así derivar gastos normalizados.
- **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).
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de doce meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 3T16 y 3T17 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde octubre 1, 2016 y hasta octubre 1, 2017. Las expansiones de propiedades están incluidas.
- **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.
- **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.
- **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.

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



- **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
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad.
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación externa al 31 de diciembre del año en cuestión. Para 3T17, se realizó una valuación interna para determinar el valor de mercado al 30 de septiembre de 2017. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.5% y 9.8% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.0% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 10.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.3% y 10.5% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.5% y 11.3% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.3% y 12.0% para las propiedades de inversión comerciales.

1. Disponible en nuestra página de internet o en la BMV