



FIBRA Macquarie México (BMV:FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2016
Información Suplementaria

27 de julio de 2016

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 de Australia*). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

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

Contenidos

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Panorama Financiero	7
3	Portafolio Consolidado	14
4	Portafolio Industrial	18
5	Portafolio Comercial/oficinas	23
6	Panorama de Deuda	28
	Apéndice	32
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	
	<i>Adquisiciones completadas a la fecha</i>	
	<i>Información Financiera Proporcionalmente Combinada por Segmento (Pesos y US\$)</i>	
	<i>Información financiera adicional</i>	
	<i>Resumen de Impuestos sobre Ingresos</i>	



1

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo



Incremento de ocupación de 210 pb A/A y 90 pb T/T, consumación de programa de refinanciamiento de deuda por US\$717 millones, incremento de AFFO 19.1% A/A

Resumen

• Desempeño Financiero

- AFFO incrementó 19.1% A/A impulsado por la apreciación del US\$, las adquisiciones del portafolio, y el aumento en los ingresos mismas tiendas, pero disminuyó 3.3% T/T debido a ingresos por reclamación de seguro no recurrentes de T1.
- Distribución de Ps. 0.4400 por certificado, razón de pago de AFFO de 90.3%

• Desempeño Operativo

- El incremento de ocupación a 93.0% es un récord para FIBRA Macquarie, impulsado por una sólida actividad de arrendamiento
- Entrega de instalación de 6,800 metros cuadrados a Fábricas de Francia en Tecamac e inicio de una expansión de 215 mil pies cuadrados para Belden de Sonora en Nogales
- Las tasas de renta en el sector industrial disminuyeron ligeramente, tanto A/A como T/T, dado que ciertas rentas por adquisiciones y nuevos arrendamientos están por debajo del promedio del portafolio

• Iniciativas Estratégicas

- Reciclaje de activos: se completó un análisis de los activos que ya no son adecuados para nuestra estrategia principal y se identificó una lista de propiedades que potencialmente podrían salir a la venta. El programa procedería con el objetivo de maximizar ingresos.
- Deuda: se completó el programa de refinanciamiento de deuda por US\$717 millones. Nuevo programa en progreso para incrementar liquidez para fusiones y adquisiciones y refinanciar vencimientos actuales.
- Programa “El Cliente Primero”: continuación de iniciativas para implementar mejores prácticas en servicio al cliente.

Indicadores Clave 2T16

 **93.0%**
Ocupación Consolidada, fin de trimestre
(2T15: 90.9%; 1T16: 92.1%)

 **Ps.395.2m**
(Ps.0.4871 por certificado)
AFFO Consolidado
(2T15 Ps.331.8m – Ps.0.4090 por certificado)

 **19.1%**
Cambio de AFFO A/A

 **3.3%**
Cambio de AFFO T/T

 **US\$4.43 m²/mes**
Promedio de Renta Industrial, fin de trimestre A/A
(2T15: US\$4.51; 1T16: US\$4.45)

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial



Ocupación record de 92.6% impulsada por una sólida actividad de arrendamiento y mudanzas diferidas

Actividad 2T16

- NOI: incrementó 24.9% A/A impulsado por adquisiciones, la apreciación del US\$ y una sólida actividad de arrendamiento
- 13 nuevos arrendamientos (794 mil pies cuadrados) y 12 renovaciones (754 mil pies cuadrados), cómodamente excedieron las mudanzas (506 mil pies cuadrados), lo cual llevó a una ocupación récord de 92.6%, 100 pb por encima de 1T16. Eventos de apreciación para agentes de arrendamiento se llevaron a cabo en mercados clave.
- La proactiva administración de propiedades continúa creando valor, como ejemplos la negociación exitosa de una expansión de 215 mil pies cuadrados para la instalación de Belden en Nogales y la remodelación de un edificio de 113 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez que resultó en un contrato por 10 años.
- Programa “El Cliente Primero”: se completaron diversas iniciativas incluyendo nuevos paquetes de bienvenida, protocolos de contacto de emergencia y entrenamiento mejorado para todos los empleados en cuanto a servicio al cliente

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos</i>	2T16	1T16	Var. vs. 1T16	2T15	Var. (%) vs. 2T15	6 meses terminados en 2T16	6 meses terminados en 2T15	Var. (%) vs. 6 meses terminados en 2T15
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 671.6	\$ 712.2	-5.7%	\$ 531.8	26.3%	\$ 1,383.9	\$ 1,018.1	35.9%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (72.3)	\$ (97.4)	-25.8%	\$ (51.9)	39.4%	\$ (169.7)	\$ (120.4)	40.9%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	\$ 599.4	\$ 614.9	-2.5%	\$ 479.9	24.9%	\$ 1,214.2	\$ 897.7	35.3%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.6%	91.6%	100pb	90.3%	230pb	92.6%	90.3%	230pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.6%	90.7%	90pb	90.0%	160pb	91.2%	89.9%	130pb
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes) ¹	\$ 4.43	\$ 4.45	-0.5%	\$ 4.51	-1.8%	\$ 4.44	\$ 4.51	-1.6%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	69%	76%	-700pb	77%	-800pb	69%	77%	-800pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.4	0.0%	3.3	3.0%	3.4	3.3	3.0%
Margen de NOI (%)	89.2%	86.3%	280pb	90.2%	-110pb	87.7%	88.2%	-40pb

1. Tasas de renta para los 6 meses terminados en 2T16 y 1T16 representan el promedio para el periodo.

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial/Oficinas



Entrega de instalación a Fábricas de Francia en Tecamac; ligero aumento en tasas de renta debido a nuevos arrendamientos e incrementos contractuales

Actividad 2T16

- Ocupación de 95.2%, misma que en 1T16
- Actividad de Arrendamiento: 4,600 metros cuadrados de nuevos arrendamientos y renovaciones en 2T16
- Expansiones/remodelaciones:
 - Entrega de 6,800 metros cuadrados en Tecamac a Fábricas de Francia en mayo de 2016, apoyando su meta de abrir una tienda para finales del T4.
 - Instalación de 6,254 metros cuadrados en Tuxtepec a Fábricas de Francia avanza conforme a lo planeado para entrega en T3. El proyecto involucra una expansión de 3,800 metros cuadrados por encima de una porción existente del centro comercial.
 - Expansión de espacios de oficina en CSVD en progreso y a ser finalizados en julio; arrendamiento de 2,200 metros cuadrados de nuevo espacio avanzando bien con el primer contrato firmado por 372 metros cuadrados.

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos</i>	2T16	1T16	Var. vs. 1T16	2T15	Var. (%) vs. 2T15	6 meses terminados en 2T16	6 meses terminados en 2T15	Var. (%) vs. 6 meses terminados en 2T15
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 176.5	\$ 172.1	2.5%	\$ 172.6	2.3%	\$ 348.6	\$ 342.8	1.7%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (42.7)	\$ (47.9)	-10.8%	\$ (40.7)	5.1%	\$ (90.6)	\$ (82.8)	9.4%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	\$ 133.8	\$ 124.3	7.6%	\$ 131.9	1.4%	\$ 258.0	\$ 259.9	-0.7%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.2%	95.2%	0pb	94.4%	80pb	95.2%	94.4%	80pb
Ocupación (%) promedio de periodo	94.8%	95.0%	-20pb	94.0%	80pb	94.9%	93.9%	100pb
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes) ¹	\$ 143.47	\$ 142.51	0.7%	\$ 141.95	1.1%	\$ 142.69	\$ 141.30	1.0%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	77%	73%	400pb	80.0%	-300pb	77%	80%	-300pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	5.5	5.6	-1.8%	5.5	0.0%	5.5	5.5	0.0%
Margen de NOI (%)	75.8%	72.2%	360pb	76.4%	-60pb	74.0%	75.8%	-180pb

1. Tasas de renta para los 6 meses terminados en 2T16 y 1T16 representan el promedio para el periodo.



2

Panorama Financiero

Métricas Financieras y Operacionales Clave



	Ps. (millones) ⁴			US\$ (millones) ^{2,4}		
	2T 2016	2T 2015	Variación (%)	2T 2016	2T 2015	Variación (%)
Ingresos totales	848.1	704.3	20.4%	47.0	46.0	2.1%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ¹	733.1	611.8	19.8%	40.6	40.0	1.6%
NOI por certificado	0.9036	0.7541	19.8%	0.0501	0.0493	1.6%
Margen del NOI ³	86.4%	86.9%	-42bps	86.4%	86.9%	-42bps
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ("EBITDA") ¹	677.5	553.7	22.3%	37.5	36.2	3.7%
EBITDA por certificado	0.8350	0.6825	22.3%	0.0463	0.0446	3.7%
Margen del EBITDA ³	79.9%	78.6%	126bps	79.9%	78.6%	126bps
Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO")	461.8	389.9	18.5%	25.6	25.5	0.4%
FFO por certificado	0.5692	0.4805	18.5%	0.0315	0.0314	0.4%
Margen del FFO ³	54.5%	55.4%	-90bps	54.5%	55.4%	-90bps
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO") ¹	395.2	331.8	19.1%	21.9	21.7	1.0%
AFFO por certificado	0.4871	0.4090	19.1%	0.0270	0.0267	1.0%
Margen del AFFO ³	46.6%	47.1%	-51bps	46.6%	47.1%	-51bps
	Segmento Industrial			Segmento Comercial/Oficinas		
	2T16	2T15	Variación (%)	2T16	2T15	Variación (%)
ABA (m ²)	2.99 millones	2.72 millones	10.1%	0.45 millones	0.44 millones	0.1%
Ocupación al cierre del periodo	92.6%	90.3%	230bps	95.2%	94.4%	80bps
Renta mensual promedio por m ² arrendado	US\$ 4.43	US\$ 4.51	-1.8%	Ps.143.47	Ps.141.95	1.1%
Retención (UDM)	69%	77%	-800bps	77%	80%	-300bps
Promedio ponderado del término de los arrendamientos	3.4 años	3.3 años	3.0%	5.5 años	5.5 años	0.0%

1. Para más información sobre la metodología del cálculo véase a la sección de definiciones del Anexo. 2. Tipo de cambio promedio usado: 2T2016: 18.0521; 2T2015: 15.3084. 3. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales. 4. Excepto por métricas por certificados y márgenes.

Resumen de Distribuciones



	Primer Trimestre	Segundo Trimestre	Tercer Trimestre	Cuarto Trimestre	Promedio Trimestral
Distribución por certificado 2015 ¹	Ps.0.3625	Ps.0.3800	Ps.0.4250	Ps.0.4600	Ps.0.4068
Distribución por certificado 2016 ¹	Ps.0.4400	Ps.0.4400	n/a	n/a	Ps.0.4400
Variación (%)	21.4%	15.8%	n/a	n/a	8.2%
Razón de Pago de AFFO en 2016 ²	87.3%	90.3%	n/a	n/a	88.8%

- **Distribución de Ps.0.8800 por certificado en lo que va del año¹**
 - 88.8% de Ps 0.9911 de AFFO por certificado¹
 - Promedio trimestral 8.2% por encima de la distribución promedio en 2015
- **Guía de Distribución para año completo 2016 – Ps 1.74 y Ps 1.84 por certificado**
 - Asumiendo que no habrá cambios materiales en el desempeño de nuestro negocio
 - Basado en un tipo de cambio promedio para el año completo de Ps18.00/US\$, el cual está en línea con el tipo de cambio promedio que se utilizó como base para la guía de distribución comunicada anteriormente este año
 - Se espera que las distribuciones subsecuentes en 2016 se mantengan generalmente en línea con el primer y segundo trimestre de 2016
- **Distribuciones esperadas para el año completo 2016**
 - Debido a las pérdidas fiscales acumuladas de FIBRA Macquarie al 30 de junio de 2016, las distribuciones actuales no deben ser consideradas una distribución gravable para efectos fiscales en México.
 - Cuando las distribuciones son definidas como reembolso de capital, no deben ser sujetas a retención de impuestos³

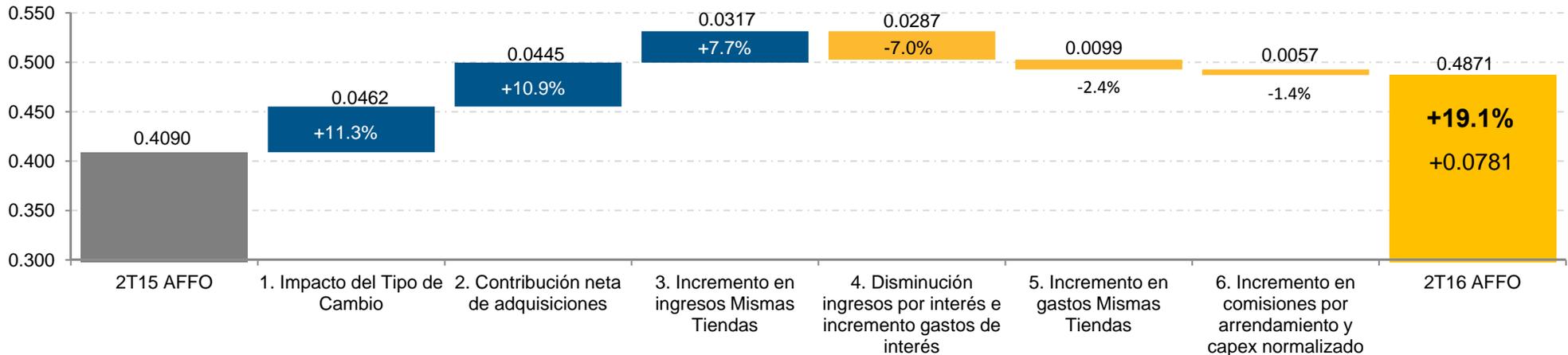
1. Basado en 811,363,500 certificados. 2. AFFO ha sido ajustado para excluir el ajuste lineal de ingresos por arrendamiento 3. Los inversionistas deberían buscar consejo fiscal para una mejor asesoría en este tema.

Puentes de AFFO

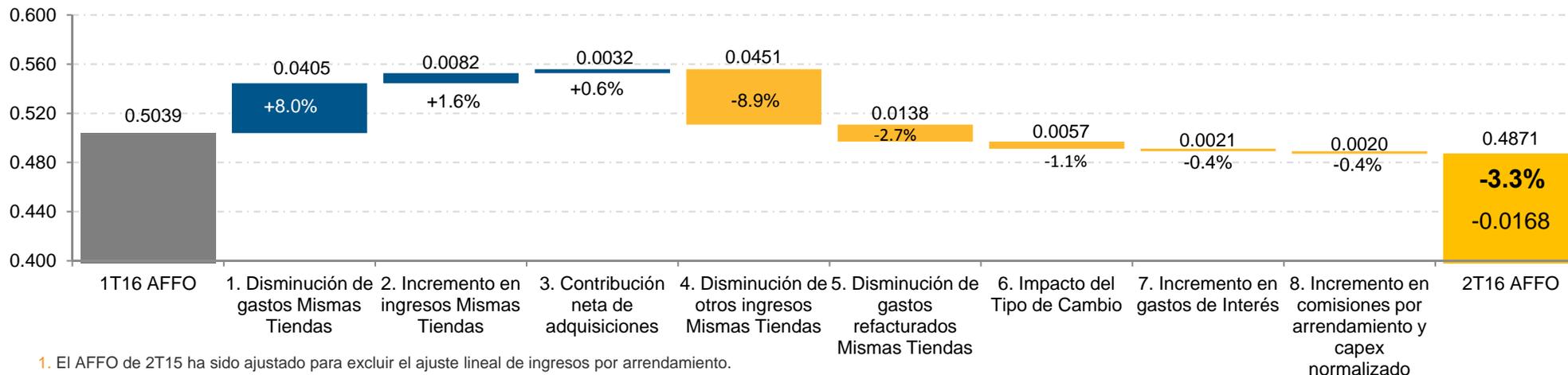


AFFO incrementó 19.1% A/A impulsado por la apreciación del US\$, adquisiciones, e ingresos mismas tiendas

AFFO por Certificado en Ps. 2T15¹ a 2T16



AFFO por Certificado en Ps. 1T16 a 2T16



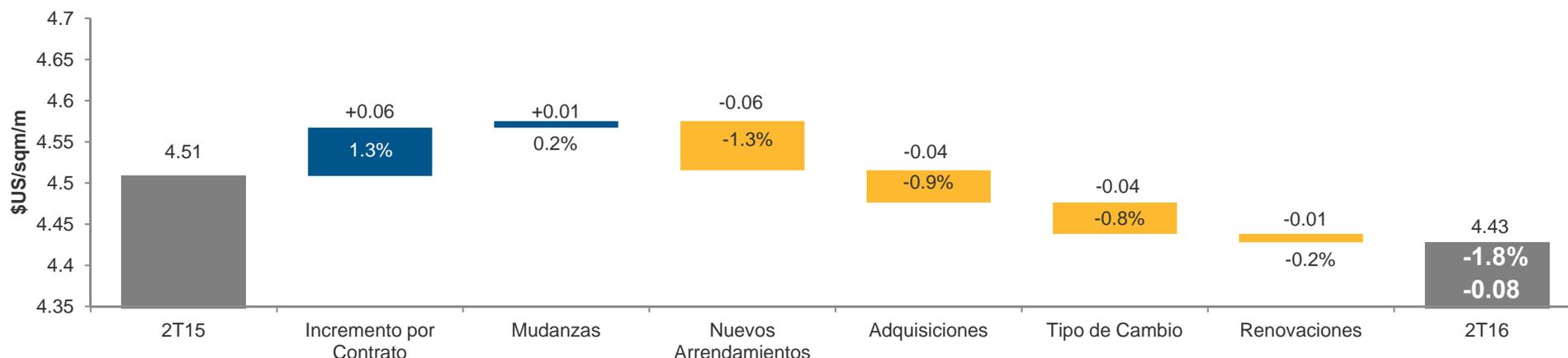
1. El AFFO de 2T15 ha sido ajustado para excluir el ajuste lineal de ingresos por arrendamiento.

Puente entre Tasas de Renta Año a Año

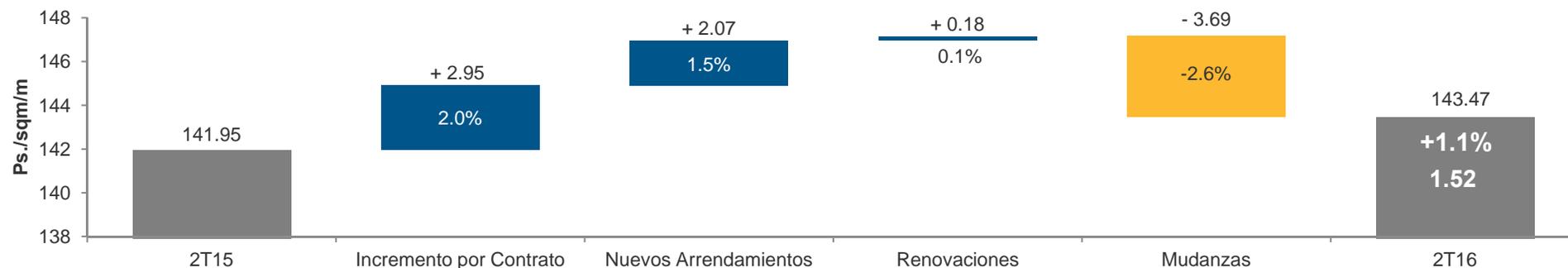


Disminución en segmento industrial principalmente por nuevos arrendamientos y adquisiciones con rentas por debajo del promedio del portafolio; el segmento comercial/oficinas continúa a la alza debido a incrementos por contrato y nuevos arrendamientos

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T15 a 2T16 (US\$)



Comercial / Oficinas – Puente entre Tasas de Renta de 2T15 a 2T16 (Ps.)



Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

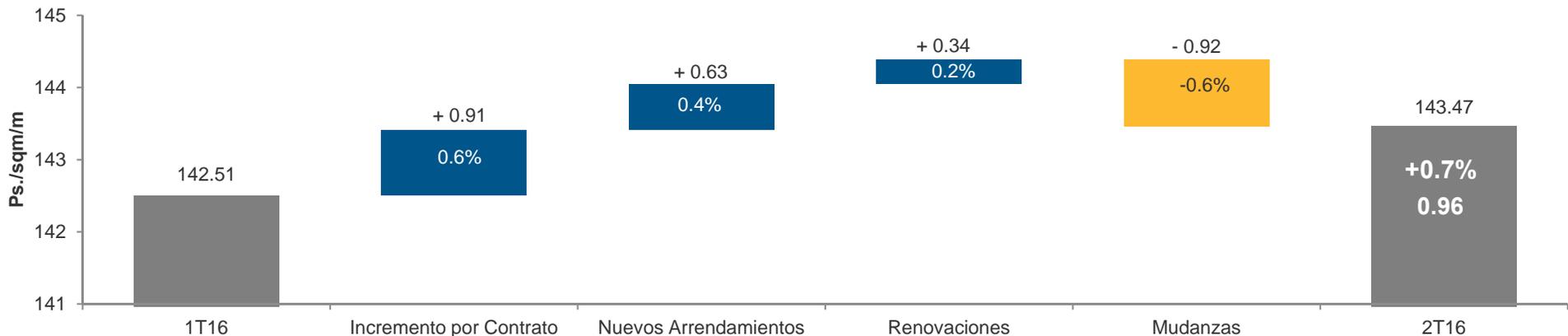


Disminución en segmento industrial principalmente debido al tipo de cambio y nuevos arrendamientos; incremento en segmento comercial/oficinas principalmente por nuevos arrendamientos e incrementos por contrato

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T16 a 2T16 (US\$)



Comercial / Oficinas – Puente entre Tasas de Renta de 1T16 a 2T16 (Ps.)



NOI mismas tiendas¹

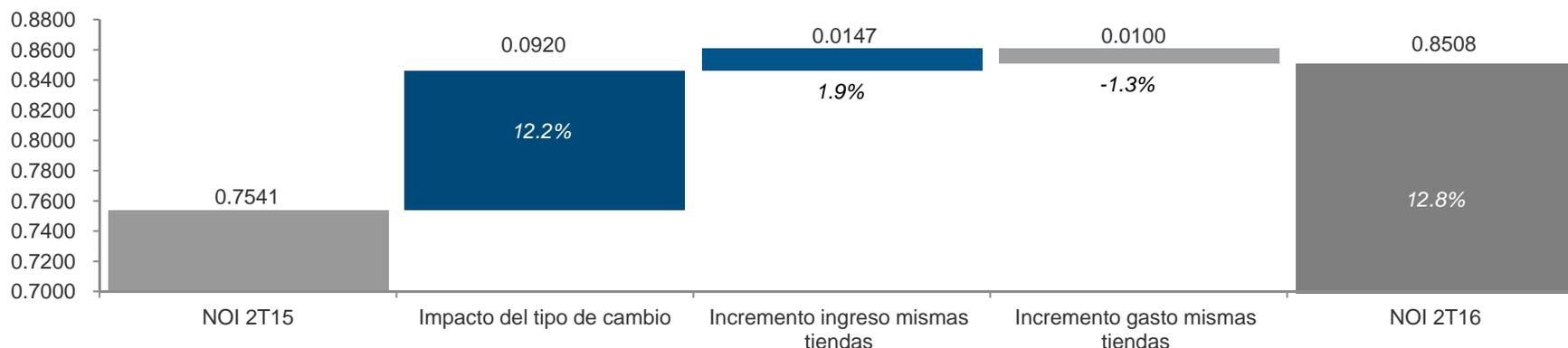


(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

	2T 2016	2T 2015	Variación (%)
Ingresos por arrendamiento	753.7	666.1	13.1%
Gastos refactorados a los inquilinos	41.1	38.3	7.3%
Otros Ingresos	0.4	0.0	n/a
Ingreso por arrendamiento de propiedades	795.1	704.3	12.9%
Gastos de administración de la propiedad	(18.9)	(21.5)	-12.1%
Reparaciones y mantenimiento	(20.8)	(22.2)	-6.4%
Otros gastos de la propiedad	(65.1)	(48.9)	33.3%
Gastos de las propiedades	(104.8)	(92.5)	13.2%
Ingreso Operativo neto	690.3	611.8	12.8%
NOI por certificado	0.8508	0.7541	12.8%

Puntos clave

- Aumento en ingresos principalmente debido a la apreciación del US\$
- Incremento de Ps. 11.9m del ingreso por arrendamiento mismas tiendas (incluyendo gastos refactorados)
- Provisión para cuentas incobrables menor a la tasa de proyección en 2T15 resultando en gastos de la propiedad irregularmente bajos en el periodo anterior correspondiente.



1. La tabla a continuación muestra la contribución NOI en pesos respecto a las propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo continuo de por lo menos 12 meses. 2. Tipo de cambio promedio usado: al 30 de junio de 2016: 18.5021 y al 30 de junio de 2015: 15.3084



3

Portafolio Consolidado

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de junio 2016



Enfoque estratégico

- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, ser propietaria, 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 inquilinos actuales y en atraer nuevos inquilinos.
- Propiedades comerciales/de oficinas que proporcionan un rango de servicios básicos y están ubicadas en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en el Área Metropolitana de la Ciudad de México.

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos	Ocupación	ABA ('000 m ²)
Industrial	277	392	92.6%	2,991
Comercial/de oficinas ²	17	753	95.2%	445
Total	294	1,145	93.0%	3,436

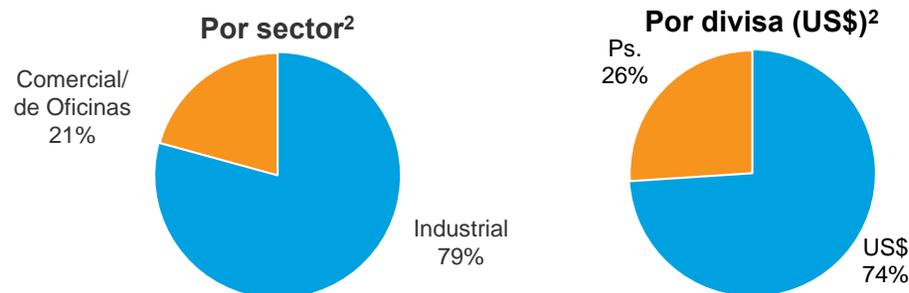


1. Tipo de cambio: al 30 de junio de 2016: Ps. 18.9113, precio de certificado Ps. 24.00. 2. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales/de oficinas mantenidas por un negocio conjunto con Grupo Frisa. 3. Calculado como total deuda/total de activos. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 17.3004. 5. ADTV usa el promedio del tipo de de cambio por el periodo de 90 días de 18.0939 6. Calculado usando capitalización de mercado promedio de 2T15.

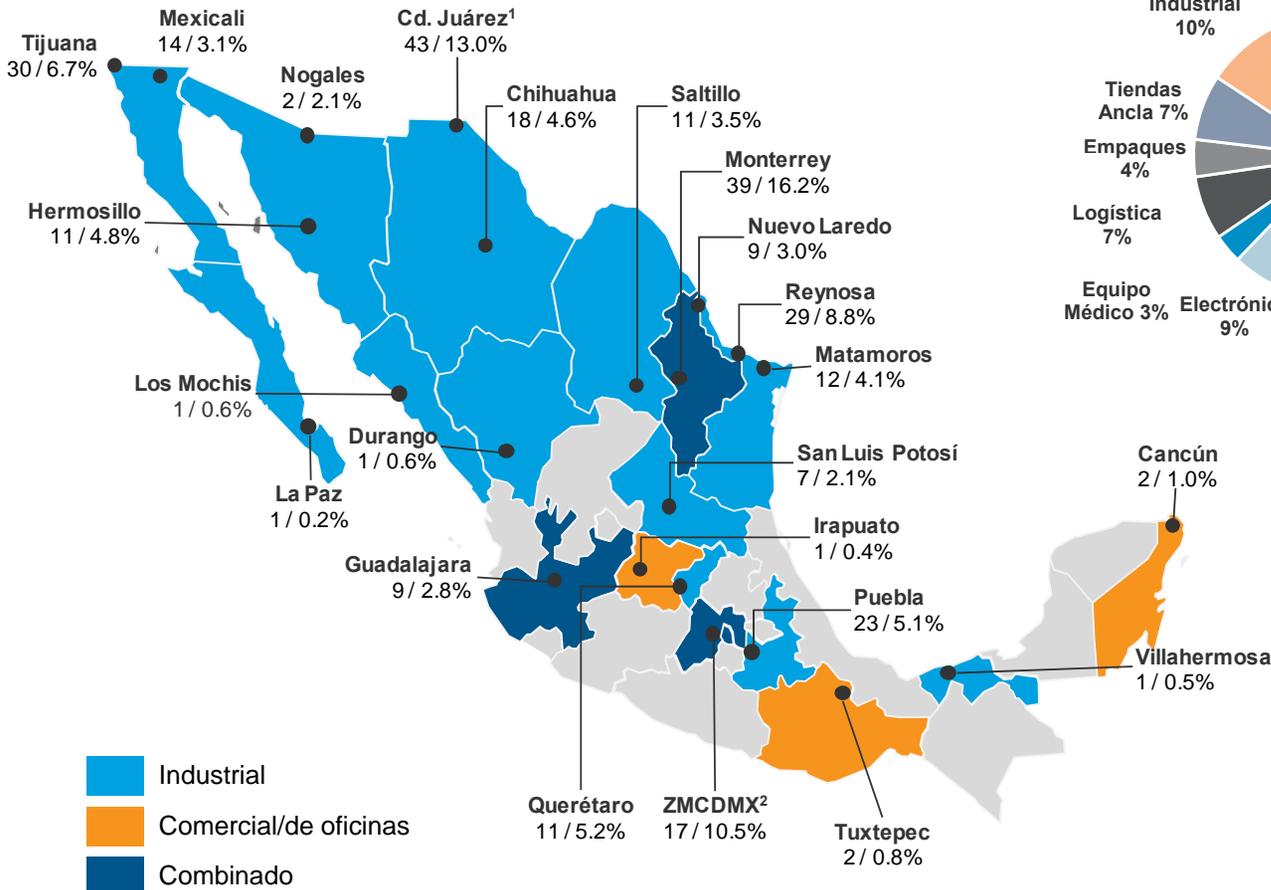
Resumen financiero

Métricas	Montos
Capitalización del mercado ¹	US\$1,030m / Ps.19.5b
Activos totales ^{1,2} (consolidación proporcional)	US\$2,291m / Ps.43.3b
Indice de apalancamiento ³	39.1%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$163m / Ps.2.8b
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁵	US\$1.7m / Ps.30.9m
Rendimiento de distribución anualizado (2T16) ⁶	7.4%

Análisis de portafolio (% de ingresos)



Presencia geográfica al 30 de junio de 2016

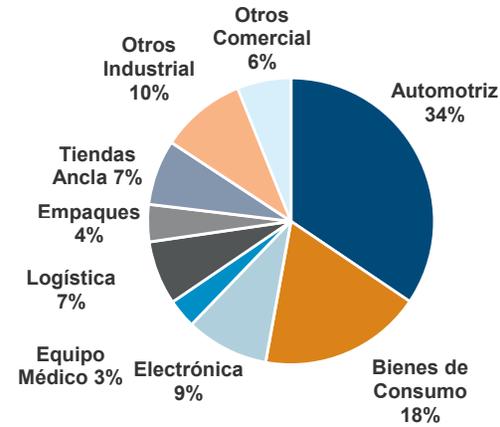


Ubicación
No. de propiedades / % de ABA total

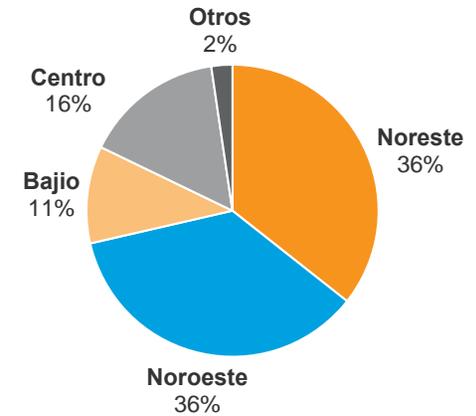
- Incluye una propiedad ubicada en Ascensión, Chihuahua
- Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)

Nota: Incluye 9 propiedades comerciales/de oficinas que se poseen mediante un negocio conjunto 50/50 con Grupo Frisa

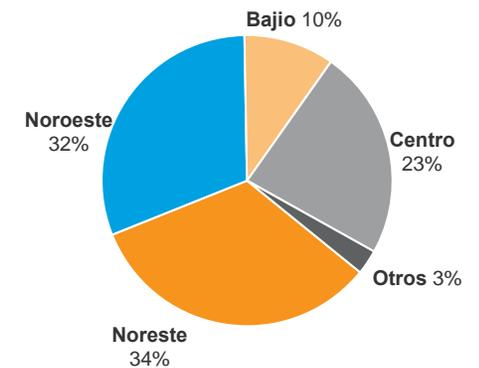
ABA por sector



ABA por región



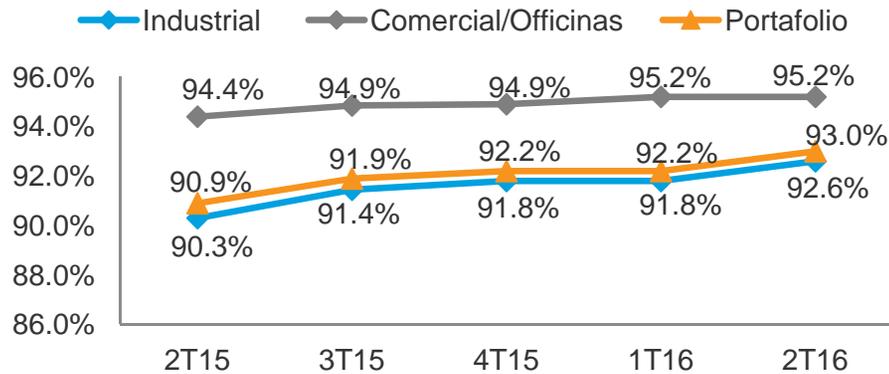
Renta por region



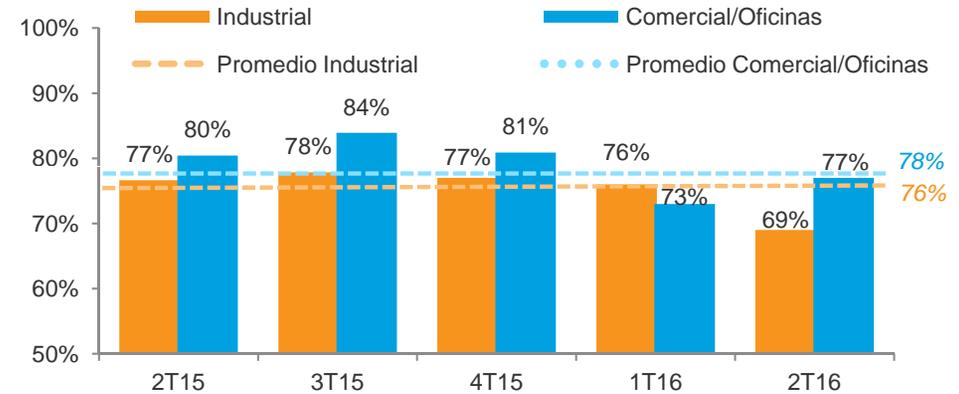
Indicadores Claves del Portafolio en 2T16



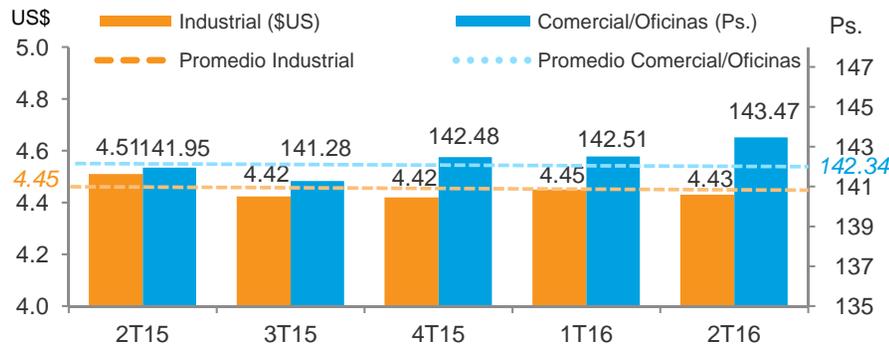
Ocupación (fin de trimestre)



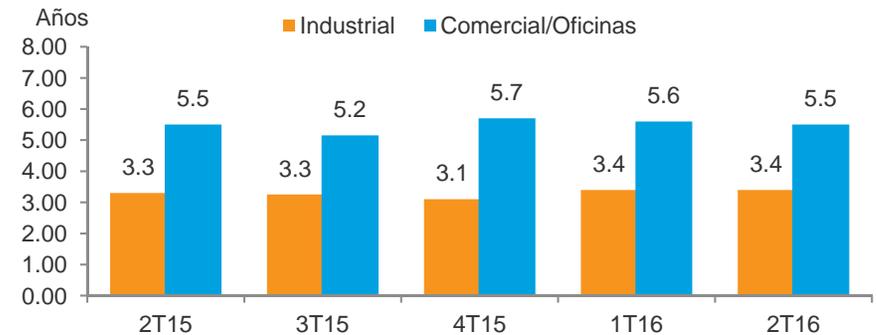
Tasa de Retención (UDM por ABA¹)



Tasa de Renta (Promedio de Renta Mensual por Metro Cuadrado Arrendado, fin de trimestre²)



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 la fecha de firma de cada contrato, en lugar de la fecha de inicio del mismo. 2. Tipo de cambio: 18.9113



4

Portafolio Industrial

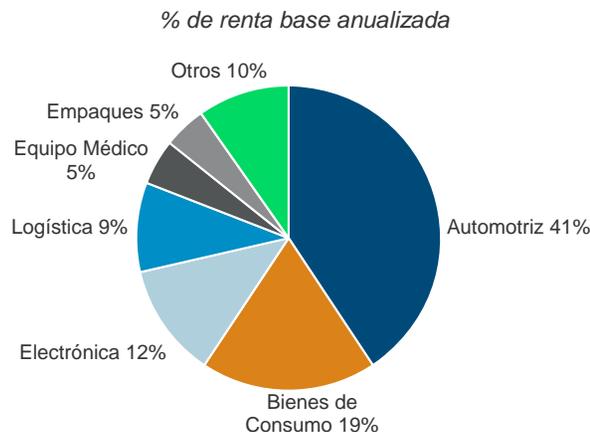
La presencia Industrial de FIBRA Macquarie en México



Puntos Relevantes

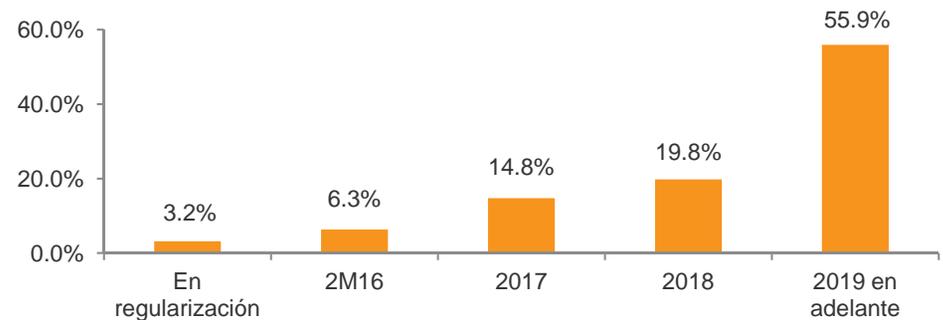
- 73.5% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 93% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento es de 3.4 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestro equipo verticalmente integrado de administración interna de propiedades

Presencia líder en industrias clave con inquilinos de alta calidad

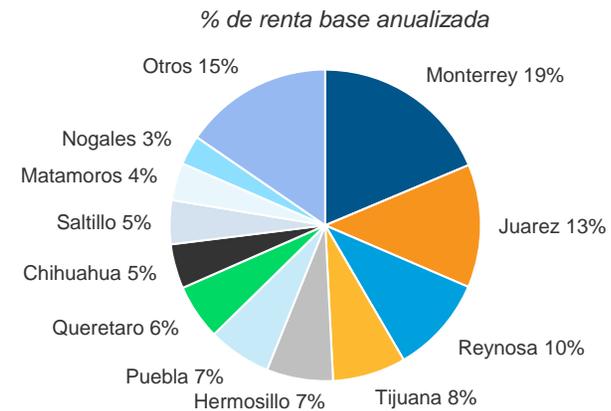


Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Presencia líder en mercados clave



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.0% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento de 4.5 años

¹ La mayoría de estos contratos tienen incrementos de renta contractuales ya sea fijos o ligados a 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).

Panorama de Arrendamiento Industrial



Fundamentos Positivos del Mercado Mexicano

- La demanda para el espacio industrial continuó siendo fuerte durante el 2T16
- Las tasas de renta mensuales disminuyeron ligeramente durante el trimestre de US\$4.45 a US\$4.43 por metro cuadrado

Puntos Relevantes en Arrendamiento de 2T16

- Superación de expectativas en arrendamiento durante 2T16
- Nuevos arrendamientos y renovaciones alcanzaron 1.5m pies cuadrados
- Firma de nuevos arrendamientos por 794 mil pies cuadrados que excedieron las mudanzas de 506 mil pies cuadrados
- Firma de importantes arrendamientos nuevos en Monterrey, Puebla y Ciudad Juárez
- Incremento en la presencia de un inquilino existente por 353 mil pies cuadrados

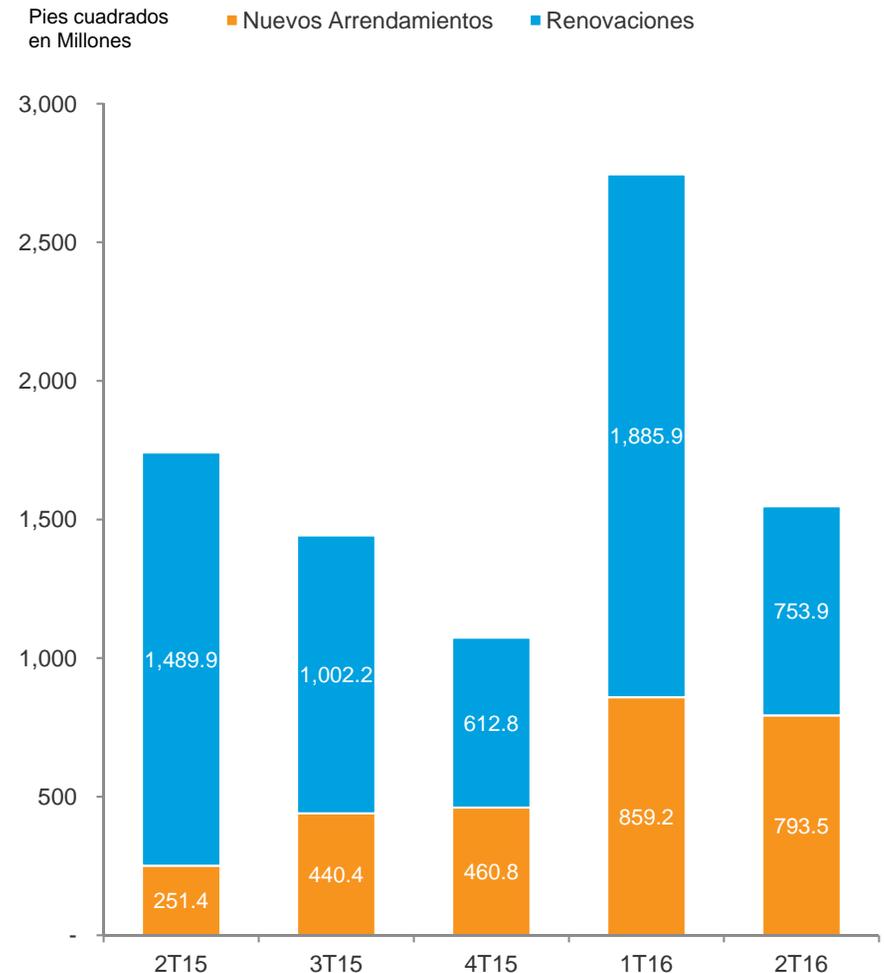
Looking Ahead

- Aproximadamente 450 mil pies cuadrados de mudanzas retrasadas hasta T3/T4
- Anticipando un T3 retador con un nivel alto de vencimientos (1.2m de pies cuadrados), en el que es tradicionalmente el trimestre más lento del año.

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	220	26	30	1	277
Número de Inquilinos	293	36	61	2	392
Metros Cuadrados '000s	2,421.5	338.4	212.9	17.9	2,990.8
Ocupación	91.8%	97.1%	95.0%	100.0%	92.6%
% Renta Base Anualizada	80.0%	11.0%	8.2%	0.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)¹	\$4.42	\$4.13	\$4.98	\$5.12	\$4.43

¹. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 18.9113

Actividad de Arrendamiento Industrial



Plataforma Interna de Administración de Propiedades

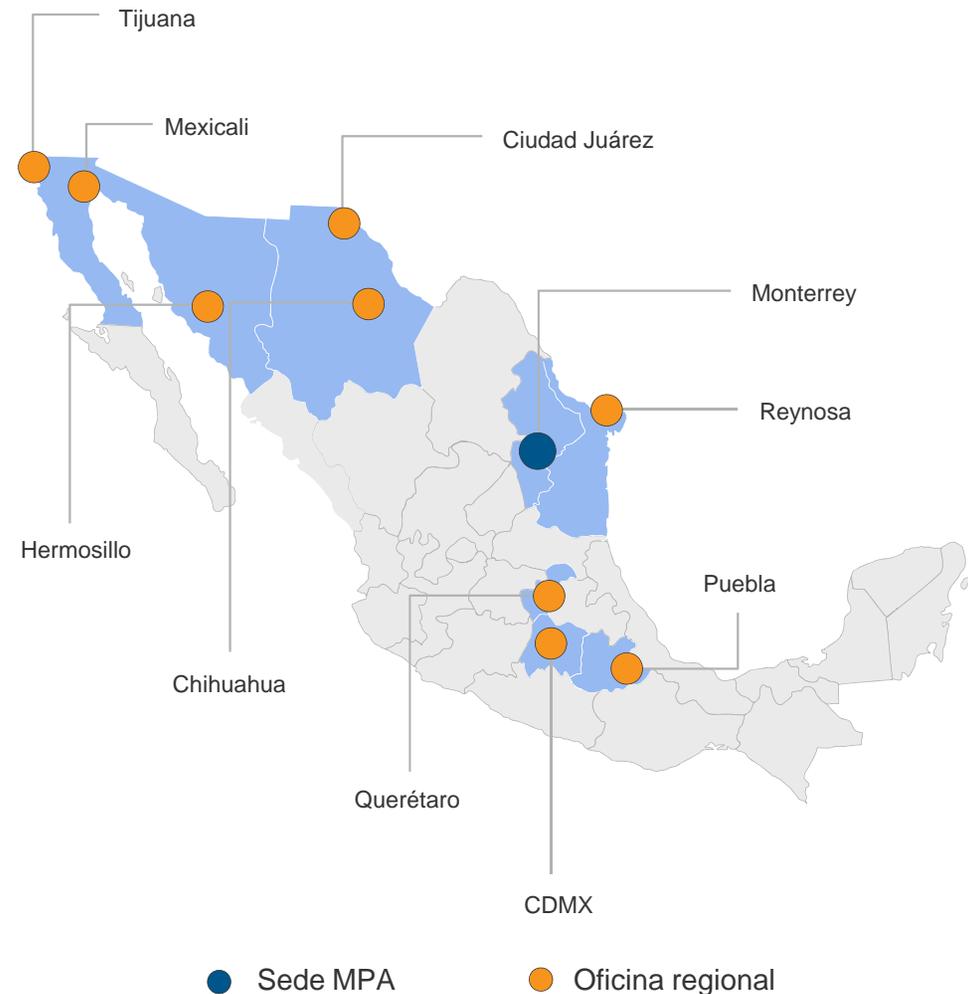


Resumen

- Plataforma interna de administración de propiedades integrada verticalmente actualmente administra todas las 277 propiedades industriales en 21 mercados.
- 10 oficinas a través del país con más de 60 empleados.
- Proporciona relaciones directas con más de 390 clientes permitiéndonos de ofrecer un servicio al cliente de alta calidad.
- Plataforma con capacidad de integrar propiedades adicionales.

2T16 Puntos Destacados

- Actividad de arrendamiento: se negociaron y se firmaron 25 contratos de arrendamientos nuevos o renovados (1.5 millones pies cuadrados)
- Expansiones: se completaron 10 mil pies cuadrados apoyando a las necesidades de los inquilinos existentes.
- Enfoque en mejoras de sistemas y de procesos:
 - Continua la iniciativa “Customer First”: mejoras en la capacitación de servicio al cliente, nuevos paquetes de bienvenida al cliente, y acuerdo del proceso de respuesta al cliente
 - Empezó la implementación de un nuevo sistema para que los administradores de las propiedades tengan mejor acceso a la información necesaria para asegurar una administración más eficiente de las propiedades.



Propiedades selectas del Portafolio Industrial de FIBRA Macquarie





5

Portafolio Comercial/oficinas

Puntos relevantes del portafolio Comercial/oficinas

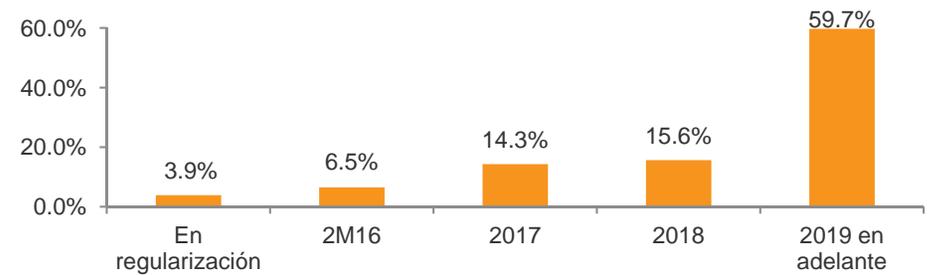


Puntos Relevantes del Portafolio

- Ocupación constante de 95.2% como resultado de nuevos arrendamientos y renovaciones por 4,600 metros cuadrados
- Entrega de instalación de 6,800 metros cuadrados a Fábricas de Francia en Tecamac en mayo 2016 para la apertura de una tienda en T4.
- Continuación de expansiones en City Shops Valle Dorado y Tuxtepec, que agregarán 8,454 metros cuadrados de ABA
- Firma de un contrato por 372 metros cuadrados para un espacio recién adaptado para oficinas en City Shops Valle Dorado

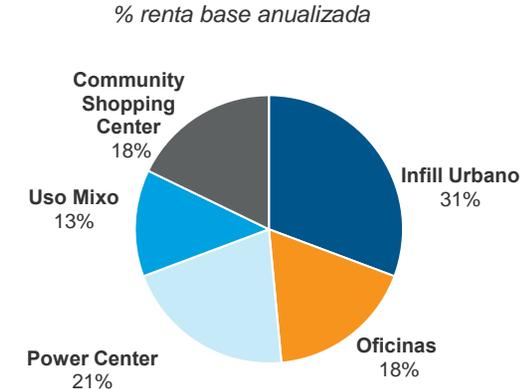
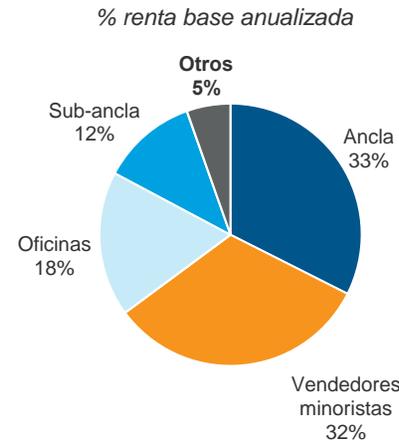
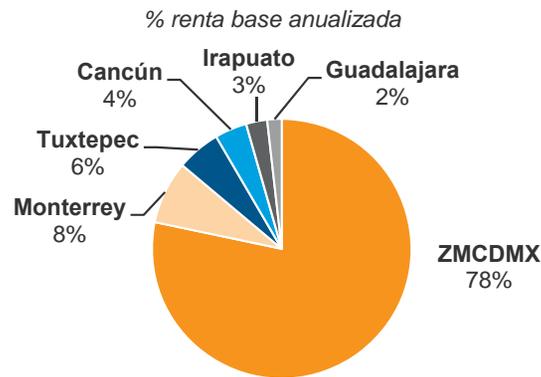
Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 47.8% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento de 8.7 años

Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave



88% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

1. Se refiere a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, por ABA;

Panorama de Arrendamiento Comercial/Oficinas

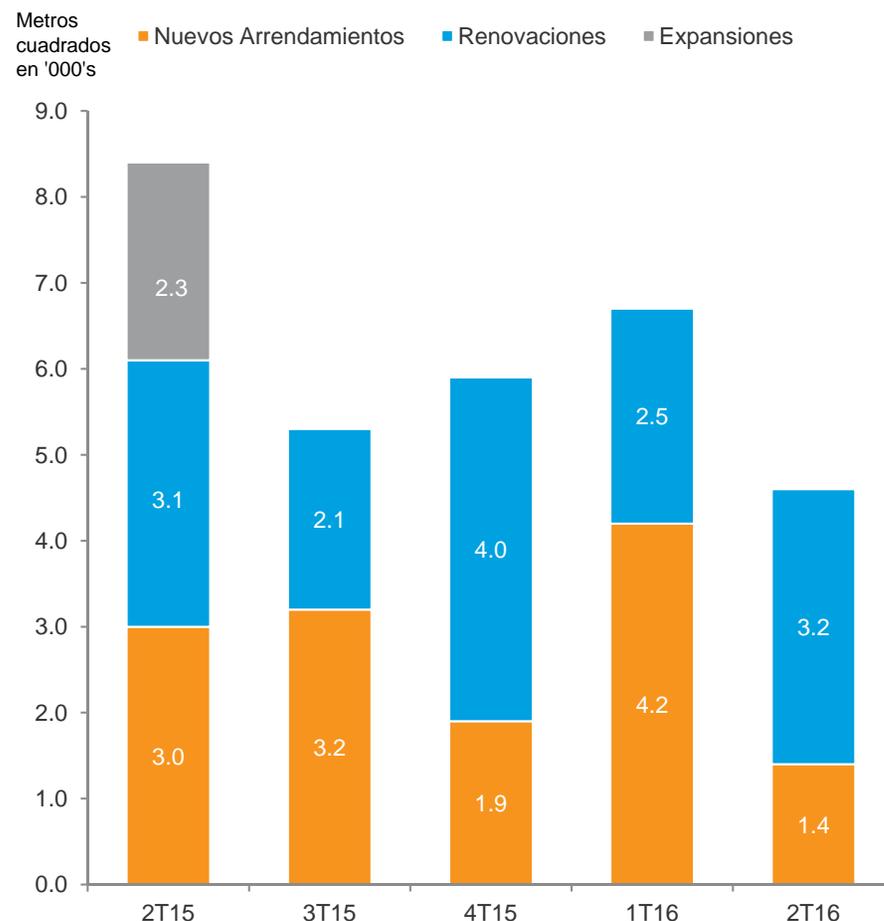


Puntos Relevantes en Arrendamiento

- Contratos renovados representaron 3,197 metros cuadrados
- Se firmó el primer contrato de 372 metros cuadrados en un espacio nuevo de oficinas en City Shops Valle Dorado; otros contratos en progreso
- Se comenzó a promocionar el espacio adicional de 1,200 metros cuadrados de ABA creados como parte de la expansión de Fábricas de Francia en Tecamac
- Como resultado de la remodelación de Lindavista en Monterrey, la ocupación en dicha propiedad creció de 81.5% a 88.6% A/A

	Norte	Bajío	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos	93	50	459	151	753
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	320.8	62.2	445.0
Ocupación	88.6%	94.7%	97.3%	88.2%	95.2%
% Renta Base Anualizada	8.4%	4.4%	77.5%	9.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)¹	Ps.167.44 US\$8.85	Ps.102.78 US\$5.44	Ps.150.87 US\$7.98	Ps.107.22 US\$5.67	Ps.143.47 US\$7.59

Actividad de Arrendamiento Comercial/Oficinas



1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 18.9113

Panorama de Segmento Comercial/Oficinas



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

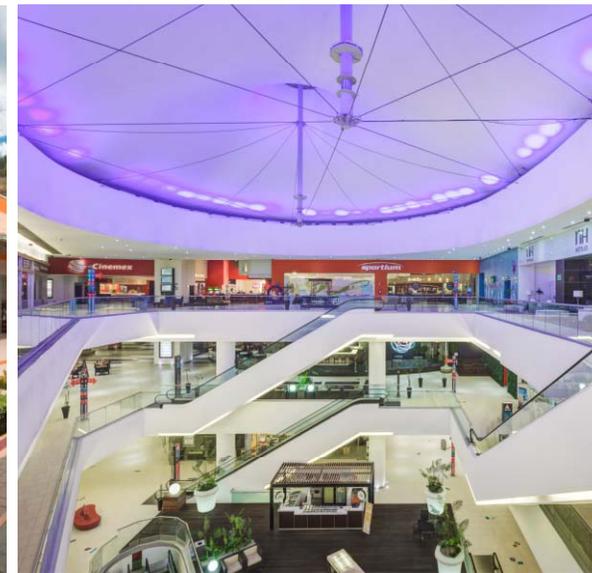
- Ocho propiedades: dos power centers, tres infill urbanos, un edificio de oficinas, un community shopping center y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla son Walmart, Sam's Club, Home Depot
- Administración de propiedades por CBRE México
- ABA arrendada incrementó por 1,900 metros cuadrados A/A, lo cual impulsó un incremento de ocupación de 66 pb
- Incremento en afluencia de sólo 0.7% A/A, parcialmente debido a menos visitas a cines durante 2T16
 - City Shops Del Valle vio un incremento de 23.5% en afluencia A/A dado que el centro continúa consolidando su posición en el área

Propiedades de Negocio Conjunto constantemente incrementando ocupación

- Nueve propiedades: seis community shopping centers, dos infill urbanos y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla son Walmart, Cinemex y Chedraui
- Administración de propiedades por Grupo Frisa
 - 50% de capital invertido como socio en Negocio Conjunto
 - Más de 40 años de experiencia en desarrollo y administración de propiedades comerciales en México
- ABA arrendada incrementó por 1,700 metros cuadrados A/A, lo cual impulsó un incremento de ocupación de 90 pb

Indicadores Operativos 2T16	Portafolio Completamente Propio	Negocio Conjunto (50%)	Total
Ocupación, fin de trimestre	98.1%	91.2%	95.2%
Tasa de Renta Mensual Promedio (en Ps.) fin de trimestre	138.14	151.07	143.47
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	5.9	5.1	5.5

Propiedades selectas del Portafolio Comercial de FIBRA Macquarie





6

Panorama de Deuda

Panorama de la deuda

Panorama de la estructura de la deuda

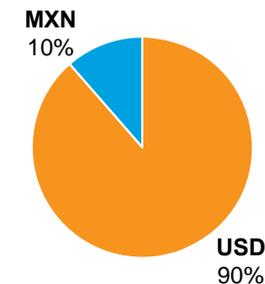
- Uso eficaz de apalancamiento de acuerdo con nuestra política de endeudamiento y obligaciones regulatorias aplicables.
- Índice regulatorio de 39.1% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 1.4x
- Costo promedio ponderado de la deuda de 5.2%

Imagen del estado de posición financiera

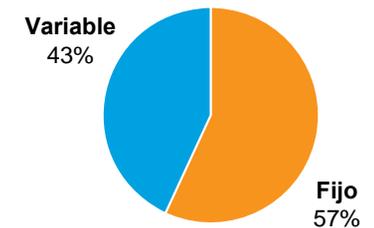
	Al 30 de junio de 2016 (Ps. millones)	Al 30 de junio de 2016 ¹ (USD millions)	Al 31 de marzo de 2016 (Ps. millones)	Al 31 de marzo de 2016 ¹ (USD millions)
Efectivo y equivalentes de efectivo	719.6	38.1	2,394.4	126.6
IVA por recuperar	96.9	5.1	287.0	15.2
Deuda total	16,597.8	877.7	16,347.0	864.4
Deuda neta	15,878.1	839.6	13,952.6	737.8
Propiedades de inversión	39,188.2	2,072.2	35,639.3	1,884.6
Inversiones a método de participación	1,020.8	54.0	959.4	50.7

Análisis de la deuda²

Por divisa

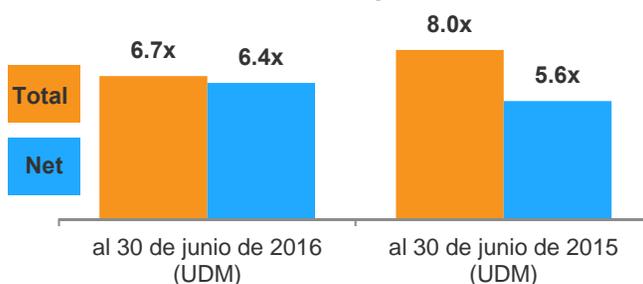


Por tipo de Interés

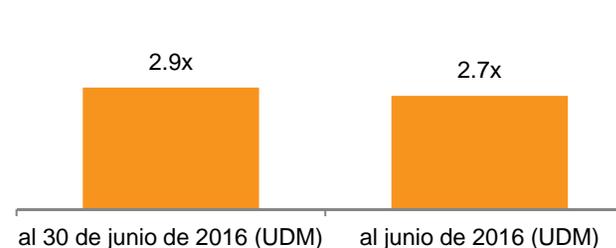


Índices de deuda clave

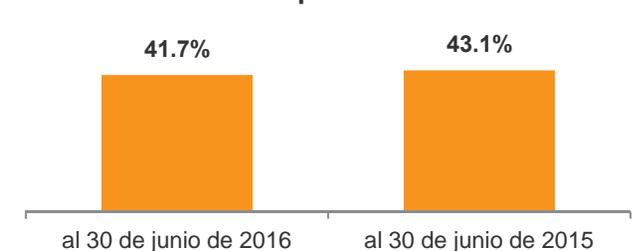
Deuda Total y neta a EBITDA²



Índice de Cobertura de intereses^{2,3}



Índices de apalancamiento⁴



1. Tipo de cambio: al 30 de junio de 2016: 18.9113. 2. Resultados proporcionalmente combinados 3. Índice de Cobertura de intereses como EBITDA / Gastos financieros. 4. Deuda total/ Propiedades de inversión medidas a valor razonable + Efectivo (base Value of Investment Properties + Cash (en forma proporcionalmente consolidada).

Índices de Apalancamiento Regulatorios



Índices de Apalancamiento Regulatorios al 30 de junio de 2016

Índice de Apalancamiento ¹	Ps.'000
Financiamientos	16,597,777
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	42,432,691

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{16,597,777}{42,432,691} = 39.1\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)		t=0	Ps.'000
			$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	719,631	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	96,875
UO _t	Utilidad de Operación despues de dividendos	-	1,880,812
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	594,806
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,143,992
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ²	-	940,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	135,368
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	151,732
ICD _t =		$\frac{719,631 + 594,806 + 96,875 + 1,880,812}{1,143,992 + 940,000 + 135,368 + 151,732}$	= 1.4x (Mínimo Regulatorio de 1.0x)

1. Excludes debt associated with the Grupo Frisa JV as this is accounted for using the equity accounting method. 2. Excludes debt of Ps. 575.7m associated with the Grupo Frisa JV expiring in April 2017.

Divulgaciones sobre la deuda

Hacer referencia al sitio de la BMV (www.bmv.com.mx) para más información sobre las divulgaciones obligatorias sobre la deuda

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Poseídas

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa		Amortización	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
				(Fija/Variable)	Tasa Annual					
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	216.3	4,089.8	Variable	LIBOR 90 días +3.375%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente	USD	137.0	2,590.8	Variable	LIBOR 30 días +3.00% ²	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	43.3	818.0 ⁸	Variable	TIIE 28 días +2.70% ²					
Varias Compañías Aseguradoras a través de un Contrato de Compra y Garantía de Títulos de Deuda - Crédito a Plazo	USD	249.7	4,722.2	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	181.8	3,438.0	Fija	4.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Dec-12	Jan-18	-
Banco Nacional de México, S.A. - Crédito a Plazo	Ps.	49.7	939.0	Fija	6.73%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Nov-13	Oct-16	-
Total		877.7	16,597.8							

Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa		Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
				(Fija/Variable)	Tasa Annual					
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. ⁷ - Crédito a Plazo	Ps.	30.5	576.1	Fija	6.89%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-17	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	14.8	280.5	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
Total		45.3	856.6							

1. Incluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente FX: Ps. 18.9113/USD; 2. El margen disminuirá por 25pbs a partir del 1 de julio 2016; 3. Sólo intereses sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda; 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. Extensión de plazo a elección de FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones; 6. Participación proporcional; 7. BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. cedió sus derechos como acreditante a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745464 en garantía; 8. Al 30 de junio de 2016, la línea de crédito revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de Ps.594.8 millones.



APÉNDICE

Definiciones



- **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
- **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.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros y impuesto a la utilidad.
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para la renta.
- **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).
- **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 12 a 18 meses para determinar el promedio de los gastos esperados y así llegar al nivel de gastos normalizado.
- **NOI mismas tiendas** se calcula basándose en el ingreso por arrendamiento menos los gastos operativos de dichas propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo superior a 12 meses. Todas las propiedades incluidas en el NOI mismas tiendas para el 2T15 y 2T16 han sido de nuestra propiedad y operadas desde el 1 de abril de 2015.
- **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).
- **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.
- **Retención** se calcula como la superficie cuadrada de todos los contratos de arrendamiento renovados dividida por la superficie cuadrada de todos los contratos de arrendamiento que vencen en el periodo.

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



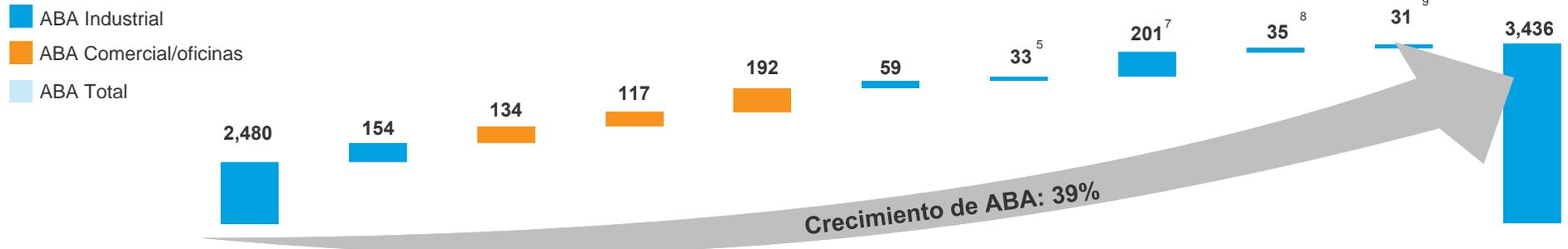
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo NIIF. Las valuaciones se soportan con una valuación externa al 31 de diciembre del ejercicio relacionado. Una valuación interna se llevó a cabo durante el 2T16 a fin de determinar el valor razonable de las propiedades al 30 de junio de 2016. Dicha valuación representa lo que la Administración considera ser el valor razonable real de las propiedades de inversión. Los datos usados en la valuación interna se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.8% 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 8.0% 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 9.0% y 11.3% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.5% y 12.0% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de la tasa vacante aplicada para las propiedades de inversión comerciales fue entre 3.8% y 7.6%, con un promedio de 5.0%.
 - Cambios en el nivel de ocupación, en los portafolios industriales y en los portafolios comerciales/de oficinas, de 230 pbs y 80 pbs A/A respectivamente, tuvieron un impacto sobre las valuaciones.
 - Las tasas de renta fueron ajustadas para reflejar las tasas de renta reales.
 - Los gastos de administración de la propiedad fueron ajustados para reflejar los gastos de administración de la propiedad realmente pagados.
- **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 esa presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad.

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

Trayectoria de Adquisiciones

Contribuciones significativas de ABA con propiedades de alta calidad

'000 m²



	Oferta Inicial	DCT	FCM	Carr ³	Kimco ⁴	Ridge	Nexxus	Portafolio de 10 propiedades	Los Bravos	Expansiones	Total
Propiedades	243	15	2	6	9	2	8 ⁶	10	2	N/A	297
Contraparte	GECREM and CPA	DCT	FCM	Carr	Kimco	Ridge	Nexxus	Propietario Institucional	Los Bravos	N/A	
Capital utilizado (US\$)¹	1,420m	83m	154m	217m	113m	58m	30m	105m	22m	N/A	2,200m
Racional	Formación de uno de los portafolios más grandes en México	Propiedades de alta calidad en mercados industriales clave	Propiedades con inquilinos de alta calidad en la ZMCDMX ²	Propiedades premium ubicadas principalmente en la ZMCDMX ²	Expansión de segmento comercial con alto potencial de crecimiento y creación de Negocio Conjunto	Edificio clase "A" ubicado en Monterrey. Plazo restante de contrato de 10 años	Activos jóvenes y de alta calidad con poco riesgo; presencia extendida en Monterrey	Presencia incrementada en mercados estratégicos	Inclusión de inquilinos institucionales bien conocidos al incrementar presencia en una ciudad clave del norte	Abordar necesidades de espacio de nuestros inquilinos a un atractivo retorno de inversión	
Cap Rate Promedio Ponderado											8.4%

Nota: al 30 de junio de 2016:

1. Excluye pagos por conceptos de earn-out; 2 Zona Metropolitana de la Ciudad de Mexico; 3 Incluye 4 propiedades comerciales, 1 oficina y 1 propiedad de uso mixto; 4 A través de un negocio conjunto 50-50 con Grupo Frisa, el cual tiene en total 191,300 m² de ABA; 5 Completada el 23 de julio de 2015; 6 Incluye dos terrenos y dos propiedades hechas a la medida; 7 Completada el 19 de agosto de 2015; 8 Completada el 9 de febrero de 2016 e incluye un terreno; 9 Crecimiento orgánico utilizando terrenos existentes y edificios propios, neto de ajustes en ABA

Rentabilidad por segmento 2T16



	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	671.6	128.4	800.1	48.0	848.1	0.0	37.2	7.1	44.3	2.7	47.0
NOI	0.0	599.4	100.9	700.3	32.8	733.1	0.0	33.2	5.6	38.8	1.8	40.6
<i>Margen del NOI</i>	<i>n/a</i>	<i>89.2%</i>	<i>78.6%</i>	<i>87.5%</i>	<i>68.4%</i>	<i>86.4%</i>	<i>n/a</i>	<i>89.2%</i>	<i>78.6%</i>	<i>87.5%</i>	<i>68.4%</i>	<i>86.4%</i>
EBITDA	(54.7)	598.9	100.5	644.7	32.8	677.5	(3.0)	33.2	5.6	35.7	1.8	37.5
<i>Margen del EBITDA</i>	<i>n/a</i>	<i>89.2%</i>	<i>78.2%</i>	<i>80.6%</i>	<i>68.2%</i>	<i>79.9%</i>	<i>n/a</i>	<i>89.2%</i>	<i>78.2%</i>	<i>80.6%</i>	<i>68.2%</i>	<i>79.9%</i>
FFO	(47.5)	429.1	62.9	444.5	17.3	461.8	(2.6)	23.8	3.5	24.6	1.0	25.6
<i>Margen del FFO</i>	<i>n/a</i>	<i>63.9%</i>	<i>48.9%</i>	<i>55.6%</i>	<i>36.1%</i>	<i>54.5%</i>	<i>n/a</i>	<i>63.9%</i>	<i>48.9%</i>	<i>55.6%</i>	<i>36.1%</i>	<i>54.5%</i>
AFFO	(47.5)	366.4	60.3	379.2	16.0	395.2	(2.6)	20.3	3.3	21.0	0.9	21.9
<i>Margen del AFFO</i>	<i>n/a</i>	<i>54.6%</i>	<i>47.0%</i>	<i>47.4%</i>	<i>33.3%</i>	<i>46.6%</i>	<i>n/a</i>	<i>54.6%</i>	<i>47.0%</i>	<i>47.4%</i>	<i>33.3%</i>	<i>46.6%</i>

Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 18.0521

Estado de posición financiera por segmento 2T16



	Ps. millones						US\$ millones							
	Fondo	Compl. Propias		Consol	Neg Conj		Prop.	Fondo	Compl. propias		Consol	Neg Conj		Prop
	Nivel	Industrial	Com/Of		Com/Of (50%)		Comb		Industrial	Com/Of		Com/Of (50%)		Comb
Activos – Circulante														
Efectivo y equ. de efectivo	195.2	435.0	89.4	719.6	33.2	752.9	10.3	23.0	4.7	38.1	1.8	39.8		
Efectivo restringido	-	9.9	-	9.9	-	9.9	-	0.5	-	0.5	-	0.5		
Cuentas por cobrar, neto	1.4	87.2	19.5	108.1	20.1	128.2	0.1	4.6	1.0	5.7	1.1	6.8		
IVA por recuperar	-	96.9	-	96.9	-	96.9	-	5.1	-	5.1	-	5.1		
Otros activos	64.6	76.7	7.9	149.2	7.6	156.8	3.4	4.1	0.4	7.9	0.4	8.3		
Total de activos - circulante	261.3	705.7	116.8	1,083.7	60.9	1,144.6	13.8	37.3	6.2	57.3	3.2	60.5		
Activos - No Circulante														
Efectivo restringido	0.1	36.5	12.8	49.4	10.4	59.7	0.0	1.9	0.7	2.6	0.5	3.2		
Otros activos	-	157.3	1.7	159.0	6.5	165.5	-	8.3	0.1	8.4	0.3	8.8		
Inversiones a mét. de part.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Crédito Mercantil	-	931.6	-	931.6	-	931.6	-	49.3	-	49.3	-	49.3		
Propiedades de inversión	-	33,684.8	5,503.4	39,188.2	1,835.5	41,023.8	-	1,781.2	291.0	2,072.2	97.1	2,169.3		
Total de activos - circulante	0.1	34,810.2	5,517.8	40,328.2	1,852.4	42,180.6	0.0	1,840.7	291.8	2,132.5	98.0	2,230.4		
Total de activos	261.4	35,515.9	5,634.6	41,411.9	1,913.3	43,325.2	13.8	1,878.0	297.9	2,189.8	101.2	2,291.0		
Pasivos - Circulante														
Cuentas por pagar	43.4	304.8	75.5	423.8	19.6	443.4	2.3	16.1	4.0	22.4	1.0	23.4		
Deuda	-	-	939.0	939.0	-	939.0	-	-	49.7	49.7	-	49.7		
Depósitos de inquilinos	-	19.1	1.5	20.5	0.9	21.4	-	1.0	0.1	1.1	0.0	1.1		
Total pasivos - circulante	43.4	323.9	1,016.0	1,383.3	20.5	1,403.8	2.3	17.1	53.7	73.1	1.1	74.2		
Pasivos - No Circulante														
Depósitos de inquilinos	-	309.5	23.6	333.1	14.4	347.5	-	16.4	1.2	17.6	0.8	18.4		
Deuda	12,220.8	3,438.0	-	15,658.8	857.6	16,516.4	646.2	181.8	-	828.0	45.3	873.4		
Total Pasivos No Circ	12,220.8	3,747.5	23.6	15,991.8	872.0	16,863.9	646.2	198.2	1.2	845.6	46.1	891.7		
Total Pasivos	12,264.2	4,071.4	1,039.6	17,375.2	892.5	18,267.7	648.5	215.3	55.0	918.8	47.2	966.0		
Activos netos	(12,002.8)	31,444.5	4,595.0	24,036.7	1,020.8	25,057.5	(634.7)	1,662.7	243.0	1,271.0	54.0	1,325.0		

Nota: Al 30 de junio de 2016, Ps. 594.8m permanecían disponibles bajo una línea de crédito revolvente. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 18.9113.

Estado de resultados consolidado IFRS por segmento

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



Por los tres meses terminados el 30 de junio de	2016						2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado ¹
		Industrial	Comercial / de Oficinas				
Ingresos por arrendamiento	-	644.9	117.1	762.0	42.7	804.7	666.1
Gastos re facturados a los inquilinos	-	26.4	11.3	37.7	5.3	43.1	38.3
Otros ingresos	-	0.4	-	0.4	-	0.4	-
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	671.6	128.4	800.1	48.0	848.1	704.3
Gastos de administración de la propiedad	-	(14.2)	(3.2)	(17.4)	(3.4)	(20.8)	(21.7)
Reparaciones y mantenimiento	-	(20.5)	(4.7)	(25.3)	(3.3)	(28.6)	(22.0)
Impuesto predial	-	(10.7)	(3.4)	(14.1)	(0.8)	(14.9)	(14.0)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.6)	(0.8)	(7.3)	(0.4)	(7.7)	(7.3)
Servicios de seguridad	-	(2.5)	(2.8)	(5.3)	(2.3)	(7.6)	(7.6)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(4.4)	(3.1)	(7.5)	(0.2)	(7.7)	(3.6)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(7.8)	-	(7.8)	-	(7.8)	(3.0)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(8.0)	(0.5)	(8.5)	(0.2)	(8.7)	(6.7)
Otros gastos de la propiedad	-	(13.3)	(9.6)	(22.9)	(4.8)	(27.7)	(16.5)
Total gastos de la propiedad	-	(88.1)	(28.0)	(116.2)	(15.4)	(131.6)	(102.3)
Honorarios de Administración	(44.5)	-	-	(44.5)	-	(44.5)	(49.6)
Gastos relacionados con la adquisición	(15.6)	-	-	(15.6)	-	(15.6)	(3.3)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(10.2)	(0.5)	(0.4)	(11.1)	(0.1)	(11.2)	(8.5)
Gastos financieros	(1.8)	(212.0)	(47.4)	(261.1)	(16.6)	(277.7)	(202.9)
Ingresos por intereses	8.8	4.6	0.7	14.1	0.1	14.3	31.2
Impuesto a la utilidad	-	(0.4)	-	(0.4)	-	(0.4)	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	62.0	(1,160.0)	(159.2)	(1,257.2)	0.0	(1,257.2)	(361.0)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	2,507.1	-	2,507.1	-	2,507.1	626.9
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(77.4)	92.1	14.7	32.4	47.1	-
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(1.2)	1,061.5	(114.3)	946.0	15.9	962.0	32.8
(Pérdida)/ganancia del periodo	(1.2)	1,645.1	(13.9)	1,630.0	48.6	1,678.5	634.9

1. Resultados del periodo terminado el 30 de junio de 2015 han sido modificados para reflejar la presentación del periodo actual. 2. Las comisiones de amortización incluyen servicios internos de arrendamiento.
Nota: Una parte proporcional de los ingresos y de los gastos relacionados con las nueve propiedades comerciales mantenido en el negocio conjunto con Grupo Frisa ha sido incluida en las categorías respectivas en la tabla de arriba.

Utilidad neta a NOI¹ Ajusted por segmento



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

	Por los tres meses terminados						el 30 de junio de 2016		El 30 de junio de 2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado	
		Industrial	Comercial / de Oficinas						
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(1.2)	1,645.1	(13.9)	1,630.0	48.6	1,678.5	634.9		
Honorarios de administración	44.5	-	-	44.5	-	44.5	49.6		
Gastos relacionados con la adquisición	15.6	-	-	15.6	-	15.6	3.3		
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	10.2	0.5	0.4	11.1	0.1	11.2	8.5		
Gastos por intereses de deuda	1.8	212.0	47.4	261.1	16.6	277.7	202.9		
Ingresos por intereses	(8.8)	(4.6)	(0.7)	(14.1)	(0.1)	(14.3)	(31.2)		
Impuesto a la utilidad	-	0.4	-	0.4	-	0.4	-		
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(62.0)	1,160.0	159.2	1,257.2	(0.0)	1,257.2	361.0		
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(2,507.1)	-	(2,507.1)	-	(2,507.1)	(626.9)		
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	77.4	(92.1)	(14.7)	(32.4)	(47.1)	-		
Ingreso neto de la propiedad	-	583.5	100.4	683.9	32.6	716.6	602.0		
Amortización de mejoras del inquilino	-	7.8	-	7.8	-	7.8	3.0		
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	8.0	0.5	8.5	0.2	8.7	6.7		
NOI	-	599.4	100.9	700.3	32.8	733.1	611.8		

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.

FFO & AFFO

Ajusted por segmento



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

	Por los tres meses terminados						El 30 de junio de 2016	
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial/ de Oficinas					Resultados
NOI	-	599.4	100.9	700.3	32.8	733.1	611.8	
Honorarios de administración	(44.5)	-	-	(44.5)	-	(44.5)	(49.6)	
Honorarios legales, profesionales	(10.2)	(0.5)	(0.4)	(11.1)	(0.1)	(11.2)	(8.5)	
EBITDA	(54.7)	598.9	100.5	644.7	32.8	677.5	553.7	
Ingresos financieros	8.8	4.6	0.7	14.1	0.1	14.3	31.2	
Gastos por intereses de deuda ¹	(1.6)	(173.9)	(38.3)	(213.9)	(15.6)	(229.5)	(195.1)	
Gasto de ISR	-	(0.4)	-	(0.4)	-	(0.4)	-	
FFO	(47.5)	429.1	62.9	444.5	17.3	461.8	389.9	
Mejoras del inquilino	-	(15.0)	0.0	(15.0)	0.0	(15.0)	(15.4)	
Comisiones de arrendamiento	-	(17.3)	(1.4)	(18.8)	(0.4)	(19.2)	(11.7)	
Gastos capitalizables normalizados ²	-	(15.2)	(1.1)	(16.3)	(0.5)	(16.8)	(14.0)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(15.2)	(0.0)	(15.2)	(0.4)	(15.6)	(16.9)	
AFFO	(47.5)	366.4	60.3	379.2	16.0	395.2	331.8	

1. Excluye amortización de los gastos de deuda iniciales. 2. Excluye expansiones.

Resumen de la Posición Fiscal



2T16 Impuesto a la Utilidad^{1,2}

	216
	Ps. Millones
Utilidad Neta según los estados financieros consolidados	2,267.3
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	(1,302.7)
Fondos Provenientes de Operaciones	964.7
(-/+) Deducciones fiscales	(2,806.4)
Depreciación fiscal	(581.7)
Ajuste Anual por Inflación	38.0
Pérdida cambiaria en pasivos monetarios	(1,414.5)
Otras deducciones	(205.3)
(Pérdida)/Resultado fiscal del periodo	(1,198.9)
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(3,871.4)
Pérdidas fiscales disponibles	(5,070.3)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC actual de 18.9 se mantenga, contemplamos que nuestras pérdidas fiscales serán utilizadas durante el año fiscal 2019.³
- Los Ajustes no monetarios bajo IFRS contemplan la revaluación y movimientos del TC en inversiones de propiedades de inversión.
- Depreciación fiscal se refiere a la deducción al valor fiscal de las propiedades de inversión adquiridas a la fecha.
- Bajo las leyes mexicanas actuales, cualquier ganancia o pérdida relacionada con movimientos de TC en activos monetarios son efectos de impuesto mientras que aquellos relacionados con activos no monetarios (ej. Inversión en propiedades) no son efectos de impuesto.

Beneficios fiscales al invertir en FIBRA Macquarie

- Situación fiscal del Fideicomiso: 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 CBFIs podrán exentar el impuesto al resultado distribuido por FIBRA Macquarie.
- Consideraciones en relación a Entidades Extranjeras con Inversión Pasiva "PFIC" (Inversionistas Estadounidenses): Basado en nuestro análisis, creemos que FIBRA Macquarie no califica y no debería de calificar como "PFIC" por los ejercicios financieros al 31 de Diciembre de 2015 y 2016.⁴

1. Tipo de cambio al 30 de junio de 2016: 18.9113. 2. El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio 2016. 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.