



FIBRA Macquarie México
Asamblea Anual y Extraordinaria 2017
Presentación a Tenedores

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.

FIBRA Macquarie - Resumen (al 31 diciembre 2016)

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 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

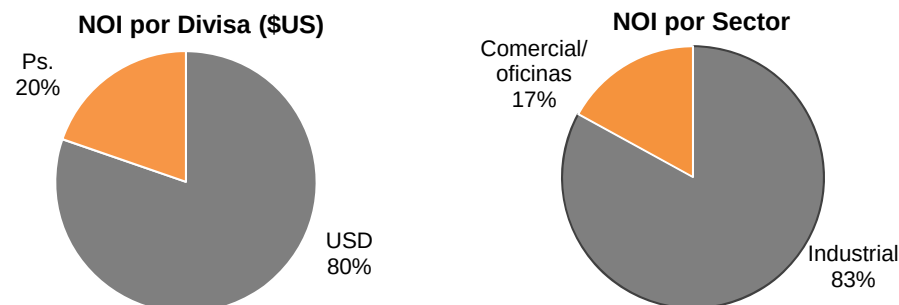
Resumen del Portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos	Ocupación	ABA ('000 m ²)
Industrial	275	385	92.7%	2,982
Comercial/de oficinas ¹	17	743	95.2%	455
Total	292	1,128	93.0%	3,437

Resumen Financiero

Métricas	Montos
Capitalización de mercado ²	US\$839m / Ps.17.3b
Activos totales ² (consolidación proporcional)	US\$2,264m / Ps.46.8b
Índice de apalancamiento ³	39.2%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$164m / Ps.3.1b
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁵	US\$3.5m / Ps.68.0m
Rendimiento de distribución anualizado (4T16) ⁶	8.0%

Análisis del Portafolio



1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales/de oficinas mantenidas por un negocio conjunto con Grupo Frisa. 2. Tipo de cambio: al 31 de diciembre de 2016; Ps. 22.6640, precio de certificado Ps.21.36. 3. Calculado como total deuda/total de activos. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 18.6573. 5. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días de 19.5934. 6. Calculado usando capitalización de mercado promedio de 4T16.

Puntos Relevantes de 2016

Refinanciamiento de deuda por US\$900m, actividad de arrendamiento récord en el portafolio industrial, mejoras en la tasa de renta, actividad de expansión significativa, mejoras en procesos y gobierno corporativo con un mayor enfoque al cliente

Logros

- **Desempeño financiero:** fuerte desempeño impulsado por (i) la apreciación del Dólar frente al Peso (13.6%) (ii) mejoras operativas (9.4%) y (iii) adquisiciones (7.8%)
- **Arrendamiento:** nivel récord de arrendamientos nuevos y renovaciones (8.0 millones de pies cuadrados) en el portafolio industrial
- **Expansiones y adquisiciones:** expansiones y adquisiciones completadas por 815 mil pies cuadrados de ABA.
- **Deuda:** US\$900 millones de nuevos financiamientos, reduciendo el costo promedio ponderado de la deuda de FIBRAMQ a 5.0%, incrementando el plazo promedio ponderado a 4.7 años, incrementando la porción de la deuda con una tasa de interés fija a 87.6%, pasando de deuda asegurada a no asegurada y expandiendo el grupo de acreedores de cuatro a trece.
- **Operaciones:** implementación de procesos y sistemas para mejorar la eficiencia y la escalabilidad de la plataforma de administración interna de propiedades
- **Programa “El cliente es primero”:** avances significativos en el programa para mejorar aún más los niveles de servicio al cliente
- **Gobierno corporativo:** mejoras en el gobierno corporativo con el cambio a un Comité Técnico en su mayoría independiente, re-aprobado anualmente por los tenedores
- **Reciclaje de activos:** disposición de dos propiedades vacantes en Matamoros, negociaciones en etapas avanzadas para otras dos propiedades

Indicadores Clave 2016

 **93.0%**
Ocupación Consolidada del año 2016
(2015: 92.2%; presupuesto 2016: 91.9%)

 **Ps.1,684.6m**
(Ps.2.0762 por certificado)
AFFO consolidado
(2015 Ps.1,328.7 millones
Ps.1.6376 por certificado)

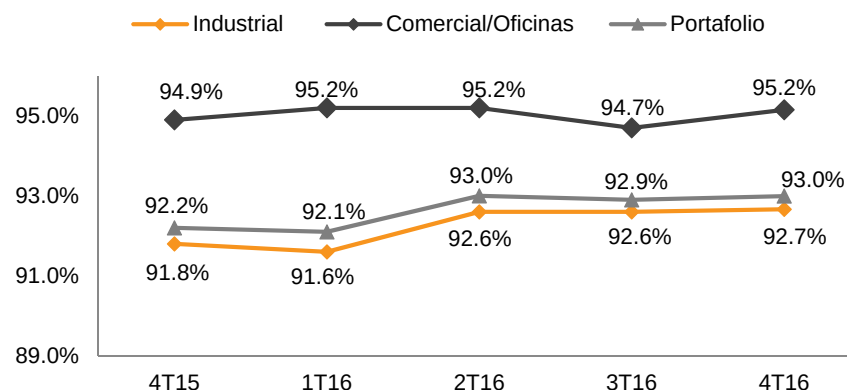
 **26.8%**
Cambio de AFFO A/A

 **US\$4.48 m²/mes**
A/A Renta Industrial, fin de año
(2015: US\$4.42)

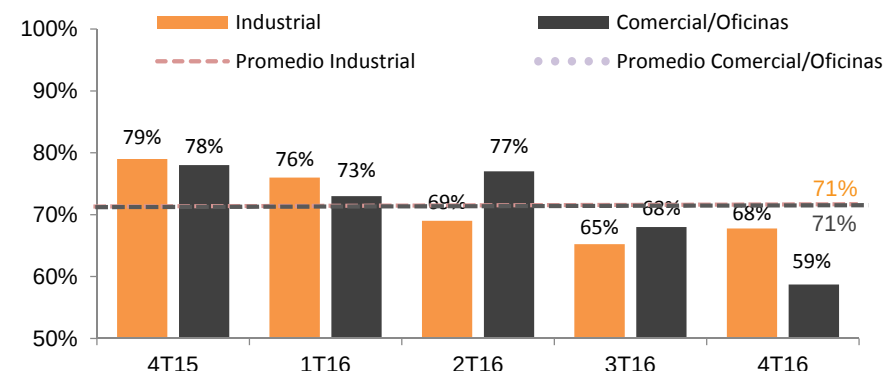
Lo Más Destacado del Portafolio en 2016

Métricas operativas sólidas con una ocupación creciente y buen balance en plazos restantes de arrendamiento

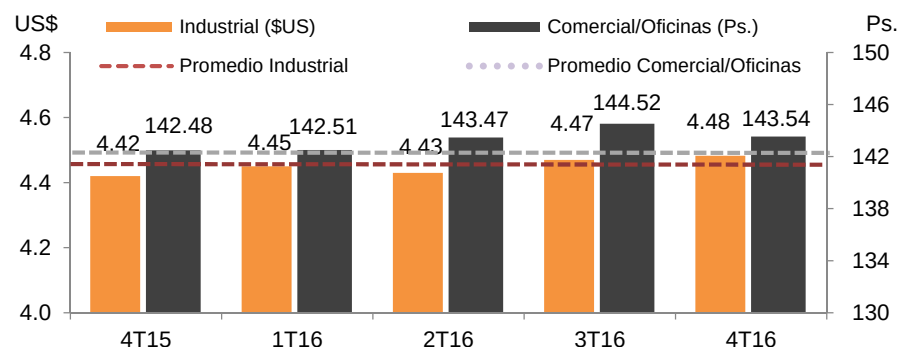
Ocupación (fin de trimestre)



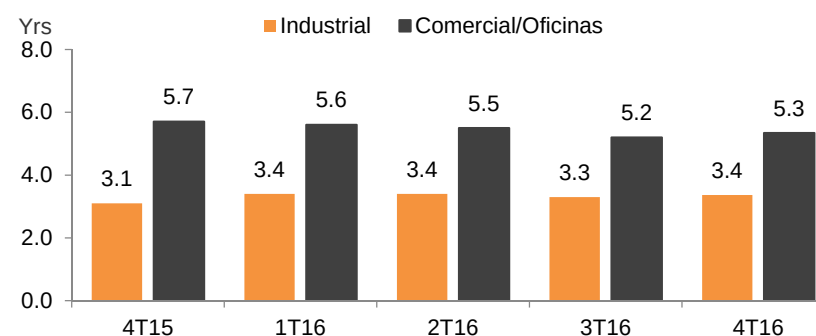
Tasa de Retención (UDM por ABA)



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



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



Compensación de los Miembros del Comité Técnico

Resumen del Asunto

- La compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico no ha cambiado desde la formación de FIBRA Macquarie
- Esquema de compensación actual consta de una cuota por miembro por sesión:
 - Comité Técnico: Ps. 18,000
 - Comité de Auditoria y Prácticas: Ps. 18,000
 - Comité de Endeudamiento: Ps. 9,000
- Esquema propuesto por miembro:
 - Comité Técnico:
 - Monto anual fijo de Ps. 400,000 cubriendo cuatro sesiones regulares y dos sesiones extraordinarias
 - Ps. 20,000 por sesión adicional
 - Comité de Auditoria y Prácticas: Ps. 20,000 por sesión
 - Comité de Endeudamiento: Ps. 10,000 por sesión
- El incremento propuesto colocará la compensación al nivel del mercado y reconoce la valiosa contribución que los miembros independientes hacen a la dirección de FIBRA Macquarie

Estados Financieros Anuales Auditados y Reporte Anual

Estados Financieros Anuales Auditados

- FIBRA Macquarie presenta sus estados financieros anuales auditados para consideración de la Asamblea y propone aprobación de los mismos

Reporte Anual

- FIBRA Macquarie presenta su reporte anual para consideración de la Asamblea y propone aprobación del mismo

Remoción del Fiduciario y la Designación de un Fiduciario Sustituto

Resumen del Asunto

- El Fiduciario de FIBRA Macquarie actual es Deutsche Bank de Mexico
- Deutsche Bank está en proceso de venta de su departamento fiduciario en México a Investa Bank
- FIBRA Macquarie está evaluando los impactos de esta transacción y considera necesario tener la flexibilidad de sustituir al Fiduciario siguiendo los intereses de sus tenedores
- Cualquier sustitución del Fiduciario será sujeta a la aprobación previa de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso
- Así, FIBRA Macquarie busca aprobación para delegar a los Miembros Independientes del Comité Técnico la facultad a que se refiere la Cláusula 4.3, inciso (c) del Contrato de Fideicomiso para resolver sobre la remoción del Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso y la designación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario sustituto del Fideicomiso, según sea aceptable a criterio de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

Miembros Independientes del Comité Técnico

Renovación del Nombramiento de los Miembros Independientes del Comité Técnico y Nombramiento de Nuevo Miembro Independiente

La anuencia de la Asamblea Ordinaria anual de Tenedores es solicitada para la renovación del nombramiento anual de cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico nombrados por el Administrador. Por lo tanto, se solicita dicha anuencia durante esta asamblea para que los tres Miembros Independientes actuales continúen en su puesto hasta la siguiente Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

Los Miembros Independientes existentes cuentan con diversas habilidades que se complementan entre sí, además de una amplia experiencia derivada de su servicio en el Comité Técnico desde la constitución de FIBRA Macquarie en 2012.

Además, estamos proponiendo un nuevo Miembro Independiente del Comité Técnico, el Sr. Jaime de la Garza. El Sr. de la Garza cuenta con gran experiencia en la industria y sus habilidades complementarán aquellas de los Miembros Independientes existentes.

Cada uno de ellos satisface los requerimientos de independencia de acuerdo al Contrato de Fideicomiso, la ley aplicable y las políticas del Administrador.

Sus biografías se incluyen para mayor información.

Sr. Juan Antonio Salazar



El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland.

El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

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

Dr. Álvaro de Garay



El Dr. de Garay es el Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación

Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Socio Director de BIE Consultores; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro de la Junta Editorial del periódico Capital de México. El Dr. de Garay también ha realizado trabajos de consultoría para Oracle de México y otras compañías multinacionales. El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la universidad The University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Sr. Luis Alberto Aziz



El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM).

Su áreas de especialización son: Fusiones y Adquisiciones, Competencia Económica, y Derecho Corporativo. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, principalmente en la defensa de los derechos de las minorías y la realización de procedimientos sofisticados de compraventa. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Arbitraje y Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la Chambers Magazine, Legal 500 y Latin Lawyers como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México. En su labor como voluntario, durante un periodo de 15 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja con niños sin hogar y sus familias.

Sr. Jaime de la Garza



El Sr. De la Garza trabajó para Corporate Properties of the Americas (CPA) de 2003 a 2015, periodo durante el cual CPA creció de 2 millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados, convirtiéndose en uno de los más grandes desarrolladores y operadores de bienes raíces industriales en México. Inició su trayectoria en CPA en 2003 como director de finanzas y se convirtió en presidente y director general en 2013.

Como CFO de CPA, el Sr. De la Garza consiguió más de US\$1.5 mil millones en financiamiento y gestionó un capital de US\$1.0 mil millones. Antes de CPA, la amplia experiencia del Sr. De la Garza incluye el haber trabajado para Bechtel como Director de Finanzas para América Latina, para el International Finance Corporation (IFC) como Director de Inversiones, y para Schlumberger como Director de Operaciones. También ha servido como consultor independiente a instituciones como el North American Development Bank, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente sirve en varios comités empresariales.

El Sr. De la Garza tiene un título de Ingeniería Mecánica por parte del I.T.E.S.M. (con honores) y un MBA de INSEAD.

Establecimiento de un Fondo para la Recompra de Certificados

Resumen del Asunto

- Tras cambios recientes en las regulaciones de FIBRAs, las FIBRAs ahora pueden recomprar sus certificados
- FIBRA Macquarie cree que un fondo de recompra podría ser una herramienta importante para ayudar a mantener el valor de largo plazo para sus tenedores
- De acuerdo con la ley aplicable y el Fideicomiso, es facultad del Comité Técnico instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la recompra de certificados, previas instrucciones del Administrador

Algunas Características del Fondo de Recompra

- Límite por Monto: De acuerdo con la ley aplicable, los CBFIs a ser adquiridos, sumados a los que se hubiesen adquirido previamente, en ningún momento excederán del 5% de la totalidad de los CBFIs emitidos
- Cancelación: De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, los CBFIs adquiridos deberán ser cancelados
- Políticas: Las políticas operativas para cualquier programa de recompra en el futuro serán sujetas a la aprobación del Comité Técnico
- Publicación de Evento Relevante: Una vez que el Comité Técnico apruebe la recompra de CBFIs, se publicará un evento relevante al mercado

Establecimiento de un Fondo para la Recompra de Certificados

Condiciones de Recompra Aplicables a Emisoras de Valores

- Bolsa: La adquisición se llevará a través de la Bolsa Mexicana de Valores.
- Precio de Mercado: La compra de los valores se llevará a cabo a precio de mercado, y los valores adquiridos se convertirán en valores de tesorería, y no darán lugar a derechos patrimoniales ni económicos a partir de dicho momento y hasta su cancelación.
- Orden de Mercado: La compra se llevará a través de una o varias órdenes de mercado. Si no hubiere posturas, la emisora instruirá que su orden se opere como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compraventa registrada en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Comunicado SEDI: Si la intención de la emisora es adquirir más del 1% de los valores en circulación en una misma sesión bursátil, deberá informarlo a través de los sistemas de difusión de información de la Bolsa, cuando menos con 10 minutos de anticipación de la presentación de posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información de los valores a adquirir, porcentaje de los valores emitidos por la emisora, y precio.
- Oferta Pública: La emisora deberá llevar a cabo la operación mediante oferta pública cuando el número de valores que pretenda adquirir en una o varias operaciones dentro de un lapso de 20 días hábiles sea igual o superior al 3% de los valores en circulación.
- Persona que pone la Orden: Ordenando la compra mediante la persona designada para efectuar las operaciones de compra.
- Restricciones de Instruir Órdenes: Abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Asimismo, la emisora deberá tomar las precauciones necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.
- Órdenes con Vigencia Diaria: La emisora únicamente deberá presentar órdenes con vigencia diaria.
- Aviso a Bolsa: El emisor deberá dar aviso a la BMV a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición

Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Orden del día

- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación para modificar el esquema de compensación a favor de los miembros independientes del Comité Técnico, Comité de Auditoria y Practicas, y Comité de Endeudamiento del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4, inciso (h) del Contrato de Fideicomiso.

Orden del día

- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2016, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2016, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación para delegar a los Miembros Independientes del Comité Técnico la facultad a que se refiere la Cláusula 4.3, inciso (c) del Contrato de Fideicomiso para resolver sobre la remoción del Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso y la designación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario sustituto del Fideicomiso, según sea aceptable a criterio de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.
- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para el nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- Informe por parte del Administrador y toma de nota, respecto de la posibilidad de que el Fideicomiso establezca un fondo para la recompra de Certificados, exclusivamente para su posterior cancelación, de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 2.4, inciso (z), y 5.4, inciso (b), sub-inciso (xi), del Contrato de Fideicomiso.