FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Cuarto Trimestre 2018

Información Suplementaria

ESTRICTAMENTE CONFIDENCIAL

Información Importante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ninguna de las entidades señaladas en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos de conformidad con la Ley Bancaria de 1959 de Australia (*Banking Act 1959 of the Commonwealth 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	**Portafolio Industrial**	**11**
3	**Portafolio Comercial**	**16**
4	**Expansiones y Desarrollo**	**21**
5	**Reportes Financieros Selectos**	**23**
6	**Perfil de Deuda**	**29**
7	**Distribuciones y Guía**	**33**
8	**Consideraciones Fiscales**	**37**
	Apéndices	**39**
	Puentes de AFFO y de tasas de renta	
	Definiciones y otra información importante	

1

Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de Diciembre 2018

Enfoque estratégico

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

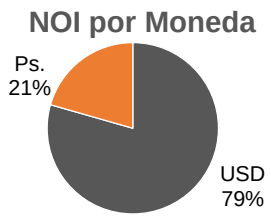
Resumen financiero

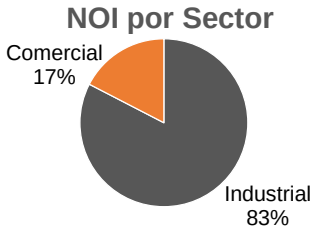
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP[2]	US$692m / Ps.13.6 mil m
Activos totales[2] (proporcionalmente combinados)	US$2,268m / Ps.44.6 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto[3])	35.5% / 37.0%
NOI últimos 12 meses[4]	US$172m / Ps.3.3 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita[5]	11.3%
4T18 AFFO por certificado[6] / Distribución por certificado	Ps. 0.5972 / Ps. 0.4100
AFFO por certificado (2018)[6] / Distribución por certificado (2018)	Ps. 2.43 / Ps. 1.60
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución 4T18 anualizado[7]	13.5% / 9.3%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días)[8]	US$1.3m / Ps.25.7m

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos[10]	Ocupación	ABA ('000 m²)	ABA ('000 ft²)
Industrial	236	283	94.5%	2,759	29,696
Comercial[1]	17	740	94.0%	457	4,918
Total	**253**	**1,023**	**94.4%**	**3,216**	**34,614**

Análisis de portafolio[9]





1. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto al 50/50. **2.** Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2018: Ps. 19.6829, precio de certificado de Ps. 17.69 y CBFIs en circulación: 770,000,000. **3.** Índice de apalancamiento regulatorio calculado como deuda total / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda bruta proporcionalmente combinada – efectivo – recursos de venta por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente + tierra al costo ajustada por TC). **4.** Tipo de cambio promedio usado – 2018: 19.2380. **5**. Calculado con el NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo **6.** Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. **7.** Calculado usando capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 4T18 anualizado **8.** ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de diciembre de 2018 de 19.5836 obtenido de Bloomberg **9.** Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses de NOI a partir del 31 de diciembre de 2018 y tipo de cambio de Ps. 19.2380 **10.** El numero de clientes es calculado en base a cada propiedad

Resumen Ejecutivo del 2018

AFFO por certificado record de Ps. 2.4317, subió 7.6% vs 2017; Ocupación al cierre record de 94.4%, una subida de 146 pb A/A; Recompra de ~30m de certificados; 35 propiedades vendidas por US$80m

Resumen

- **Desempeño Financiero**
  - AFFO del año por certificado incrementó 7.6% A/A, debido a un incremento en el promedio de ocupación y rentas mismas tiendas, recompra pero contrarrestado por la venta de activos
  - Margen de AFFO incrementó 112 pb A/A a 50.5% impulsado por ingresos de mismas tiendas y menores gastos de mantenimientos y reparaciones contrarrestado parcialmente por la venta de activos
  - Índice de Apalancamiento inmobiliario neto cayó 210pb A/A a 37.0% debido al pago del crédito revolvente de US$40m
  - Distribución de 2018: Ps.1.60 por certificado, subió 6.7% A/A, incluyendo la distribución de Ps. 0.41 por certificado para el 4T18; razón de pago de AFFO de 65.4% en 2018
- **Desempeño Operacional**
  - Rentas industriales y comerciales CDP incrementaron 3.9% y 3.7% A/A respectivamente
  - Ocupación consolidada al cierre de 2018 subió 146 pb a un nivel récord de 94.4%; ocupación promedio de 2018 incrementó 57pb a 93.2% A/A
  - Se mantuvieron niveles altos de retención en 2018 a un nivel de 87%
- **Iniciativas Estratégicas**
  - Programa de Venta de Activos: se vendieron 35 activos por US$80.2m; la venta bajo contrato de un par de activos adicionales se espera que se complete a mediados de 2019 por US$7.2m; un total de 44 propiedades han sido vendidas a US$117m, 2.2% por encima del valor en libros
  - Desarrollo: se compraron 9.1 ha de tierra en Cd. Juárez a principios de 2018 en dónde se inició construcción de un edificio de 222 mil pies cuadrados a finales de enero de 2019
  - Programa de Recompra: se recompraron ~30m de certificados en 2018 a un precio promedio de Ps. 20.72 por certificado; un acumulado de Ps. 871.9m/US$45.1m desde su comienzo; se completó el 100% del programa inicial y se inició un nuevo programa para recomprar por encima del 5%; todos los certificados cancelados han sido cancelados o están en proceso de cancelarse

Indicadores clave 2018

Ps. 1,907.5m
(Ps. 2.4317 por certificado)
AFFO 2018
(2017 Ps. 1,828.2m – Ps. 2.2600 por certificado)

7.6%
Cambio en AFFO 2018 por certificado

50.5%
Margen de AFFO 2018
(Margen de AFFO 2017: 49.4%)

65.4%
Razón de pago de AFFO 2018
(Razón de pago de AFFO 2017: 66.0%)

37.0%
Índice de Apalancamiento Inmobiliario Neto 2018
(Índice de Apalancamiento Inmobiliario Neto 2017: 39.1%)

Métricas Financieras y Operacionales Clave 2018

Portafolio Consolidado[1]	Ps. (millones)[5] 2018	2017	Var (%)	US$ (millones) [5,6] 2018	2017	Var (%)
Ingresos Totales	3,778.0	3,703.2	2.0%	196.4	195.6	0.4%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")[2]	3,307.2	3,221.7	2.7%	171.9	170.2	1.0%
NOI por certificado[3]	4.2161	3.9827	5.9%	0.2192	0.2104	4.2%
Margen NOI[4]	87.5%	87.0%	54pb	87.5%	87.0%	54pb
EBITDA[2]	3,087.5	2,993.2	3.2%	160.5	158.1	1.5%
EBITDA por certificado[3]	3.9360	3.7001	6.4%	0.2046	0.1955	4.7%
Margen EBITDA[4]	81.7%	80.8%	90pb	81.7%	80.8%	90pb
FFO[2]	2,179.9	2,110.4	3.3%	113.3	111.5	1.6%
FFO por certificado[3]	2.7790	2.6089	6.5%	0.1445	0.1378	4.8%
Margen FFO[4]	57.7%	57.0%	71pb	57.7%	57.0%	71pb
AFFO[2]	1,907.5	1,828.2	4.3%	99.2	96.6	2.7%
AFFO por certificado[3]	2.4317	2.2600	7.6%	0.1264	0.1194	5.9%
Margen AFFO[4]	50.5%	49.4%	112pb	50.5%	49.4%	112pb
EBITDAre[2,7]	3,085.9	2,988.2	3.3%	160.4	157.9	1.6%
EBITDAre por certificado[3]	3.9339	3.6940	6.5%	0.2045	0.1951	4.8%
Margen EBITDAre[4]	81.7%	80.7%	99pb	81.7%	80.7%	99pb

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 **2.** Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. **3**. Basado en el promedio de certificados durante el periodo 2018: 784,436,151 y 2017: 808,939,807 **4.** Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales **5**. Todos los montos están expresados en Ps o US$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes **6.** Tipo de cambio promedio usado: 2018: 19.2380; 2017: 18.9291 **7.** EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Resumen Ejecutivo del 4T18

AFFO por certificado de 4T18 de Ps. 0.5972, subió 11.3% A/A; PPPRA[1] industrial incrementó a un record de 3.6 años; Rentas industriales y comerciales subieron 3.9% y 3.7% A/A respectivamente

Resumen

- **Desempeño Financiero**
  - AFFO por certificado incrementó 11.3% A/A, impulsado por la apreciación del dólar, incremento en ingresos mismas tiendas, recompra de certificados y menores gastos de intereses y comisiones de administración, contrarrestado parcialmente por la pérdida de ingreso de las 35 propiedades vendidas
  - AFFO por certificado disminuyó 4.9% T/T del resultado record del 3T18, debido a un incremento en mantenimientos y reparaciones y provisiones de cuentas dudosas, incremento en provisiones fiscales y normalización de ingreso recuperable industrial, contrarrestado parcialmente por la recompra
  - Margen de AFFO incrementó 219 pb A/A debido a un NOI mismas tiendas más alto, menores comisiones de administración, y menores comisiones por arrendamiento y capex de mantenimiento
  - Margen de AFFO disminuyó 371 pb T/T debido a mayores gastos mantenimiento y reparación, provisiones fiscales y normalización de ingreso recuperable industrial
  - Distribución de 4T18: Ps.0.4100 por certificado, subió 9.3% A/A, una razón de pago de 68.5%
- **Desempeño Operacional**
  - Rentas industriales crecieron 3.9% A/A, impulsado por incrementos contractuales y venta de propiedades con menor renta que el promedio y renovaciones con mayores rentas
  - Rentas comerciales crecieron 3.7% A/A, impulsadas por incrementos contractuales, mayores rentas de nuevos inquilinos y renovaciones con mayor renta pero fueron contrarrestadas por salidas de inquilinos con rentas mayores al promedio
  - Ocupación de mismas tiendas consolidada incrementó 31pb a 94.4%
  - Se mantuvo una alta retención UDM, que representó un incremento 224 pb T/T a 87%
  - Se registró el menor nivel de salidas trimestrales tanto comerciales como industriales desde el inicio
- **Iniciativas Estratégicas**
  - Programa de Recompra de Certificados: se recompraron 6.3m de certificados en 4T18; 41.4m recomprados a la fecha a un precio promedio de Ps. 21.08 por certificado

Indicadores clave 4T18

94.4%
Ocupación Consolidada CDP A/A
(4T17: 92.9%; 3T18: 94.3%)

Ps. 461.0m
(Ps. 0.5972 por certificado)
AFFO 4T18 Consolidado A/A
(4T17 Ps. 431.5m – Ps. 0.5363 por certificado
3T18 Ps. 490.9m – Ps. 0.6281 por certificado)

11.3%
Cambio en AFFO por certificado A/A

-4.9%
Cambio en AFFO por certificado T/T

1. Promedio ponderado de plazo restante de los arrendamientos (PPPRA)

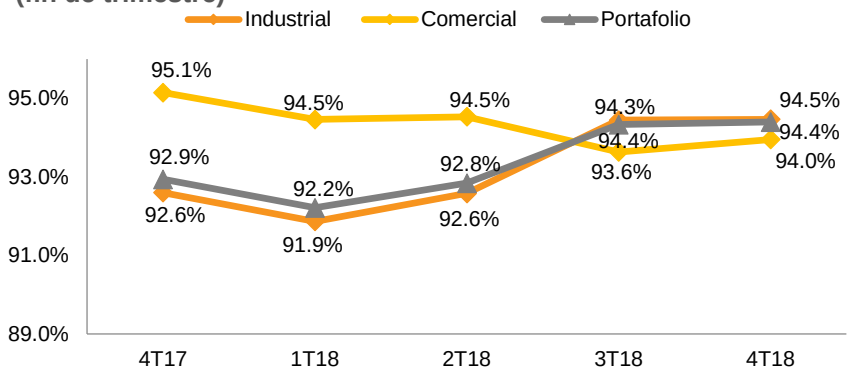
Métricas Financieras y Operacionales Clave

Portafolio Consolidado[1]	Ps. (millones)[5] 4T18	4T17	Var (%)	US$ (millones) [5,6] 4T18	4T17	Var (%)
Ingresos Totales	952.3	933.5	2.0%	48.0	49.3	-2.6%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")[2]	823.4	794.9	3.6%	41.5	42.0	-1.1%
NOI por certificado[3]	1.0668	0.9882	8.0%	0.0538	0.0522	3.1%
Margen NOI[4]	86.5%	85.2%	131pb	86.5%	85.2%	131pb
EBITDA[2]	770.4	735.7	4.7%	38.9	38.9	0.0%
EBITDA por certificado[3]	0.9981	0.9146	9.1%	0.0503	0.0483	4.2%
Margen EBITDA[4]	80.9%	78.8%	208pb	80.9%	78.8%	208pb
FFO[2]	531.6	504.2	5.4%	26.8	26.6	0.7%
FFO por certificado[3]	0.6887	0.6268	9.9%	0.0347	0.0331	4.9%
Margen FFO[4]	55.8%	54.0%	180pb	55.8%	54.0%	180pb
AFFO[2]	461.0	431.5	6.8%	23.2	22.8	2.0%
AFFO por certificado[3]	0.5972	0.5363	11.3%	0.0301	0.0283	6.3%
Margen AFFO[4]	48.4%	46.2%	219pb	48.4%	46.2%	219pb
EBITDAre[2,7]	769.8	735.4	4.7%	38.8	38.8	0.0%
EBITDAre por certificado[3]	0.9973	0.9142	9.1%	0.0503	0.0483	4.2%
Margen EBITDAre[4]	80.8%	78.8%	206pb	80.8%	78.8%	206pb

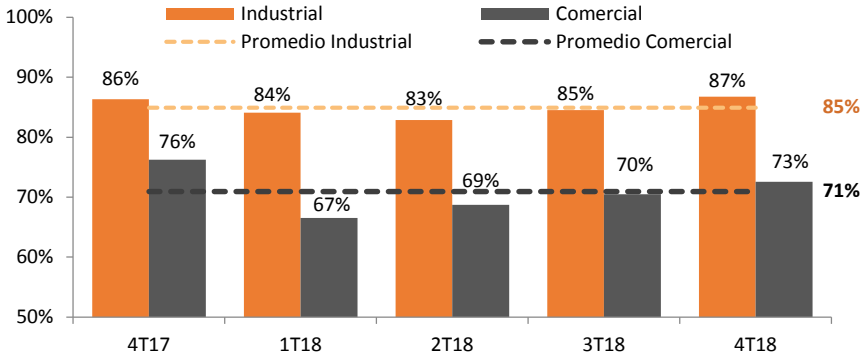
1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 **2.** Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. **3**. Basado en el promedio de certificados durante el periodo 4T18: 771,875,421 y 3T17: 804,430,942 **4.** Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales **5**. Todos los montos están expresados en Ps o US$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes **6.** Tipo de cambio promedio usado: 4T18: 19.8288; 4T17: 18.9343 **7.** EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio en 4T18

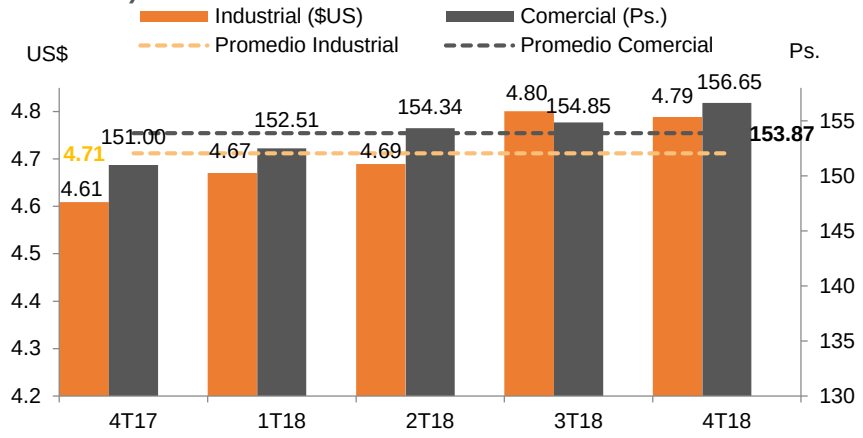
Ocupación
(fin de trimestre)



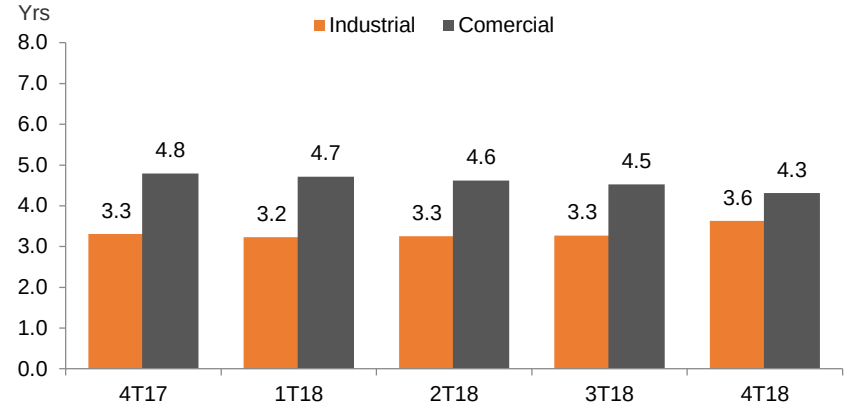
Tasa de Retención[1]
(UDM por ABA)



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



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



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

Asignación de Capital – Resumen de Dos Años

Uso y fuentes eficientes oficiales de capital

	Equivalente de Ps.	Equivalente de US$[1]	Puntos Clave
Fuentes de Capital			
AFFO Retenido			• AFFO/CBFI en 2018 subió 7.6% A/A, record de AFFO por CBFI de un año
AFFO Retenido – 2017	621.2	32.8	• Distribución/CBFI de 2018 de Ps.1.60, subió 6.7% A/A
AFFO Retenido – 2018	659.8	34.3	• Distribución cubierta 1.5x, 100% retorno de capital (i.e. no pagadera de impuestos)
AFFO Retenido – total	1,281.0	67.1	• AFFO ~81% en USD, margen de AFFO de 50.5% en 2018, subió 112pb A/A
Ventas de Activos			• Ventas hechas y comprometidas de 44 propiedades por ~US$117.5m, 2.2% por encima del valor en libros
2017	525.1	28.3	
2018	1,173.8	61.0	• Dos propiedades bajo contrato de venta por US$7.2m
Ventas de Activos – total	1,698.9	89.3	• Recursos por recibir – US$11.2m en enero 2020 y US$8.0m en julio 2020
Exceso de Efectivo	112.9	5.3	
Fuentes de Capital – total (2017-2018)	**3,092.8**	**161.7**	
Uso de Capital			
Expansiones y desarrollos			• ~US$62m invertidos/comprometidos en expansiones y desarrollos • 1.2m pies cuadrados de ABA adicionales con un rendimiento de NOI ~12% • US$10.4m en expansiones pagados o comprometidos en 2018 con rendimiento de NOI proyectada record de 15.3%
Proyectos completados en 2017 (100% del costo del proyecto)	371.3	19.6	
Proyectos completados en 2018 (100% del costo del proyecto)	98.7	5.1	
Projects under development as of 4Q 2018	17.5	0.9	
Expansiones y desarrollos – total	487.6	25.7	
Certificados recomprados para su cancelación			• Programa activo de recompra permite la captura inmediata de retornos ajustados por riesgo • Rendimiento de NOI implícito de >11% alto descuento con NAV (~40%). 41.4m de certificados recomprados para su cancelación, >5% del total de CBFIs • Todos los CBFIs recomprados cancelados o serán cancelados
2017	250.8	12.9	
2018	621.1	32.1	
Certificados recomprados para su cancelación - total	871.9	45.1	
Pago de deuda			• Crédito revolvente disponible de ~US$258m • Índice de Apalancamiento regulatorio se redujo 100 pb A/A a 35.5% • Exposición mínima al incremento de tasas de interés - 100% de la deuda dispuesta es fija, 5.2 años de promedio ponderado restante
2017	832.9	44.0	
2018	766.3	40.0	
Pago de deuda - total	1,599.1	84.0	
Otros			• Incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar generadoras de ingresos de US$1.0m en 2018 (US$1.2m en 2017), capex extraordinario y costos transaccionales
Otros – 2017	55.8	2.9	
Otros – 2018	78.4	4.1	
Otros – total	134.2	6.9	
Uso de Capital – total (2017-2018)	**3,092.8**	**161.7**	
Oportunidades potenciales de uso de capital - 2019			
Expansiones y desarrollos			• Pipeline de proyectos no comprometidos de un total de US$17.2m, 424 mil pies cuadrados con potencial de >10% rendimiento de NOI • Buscando oportunidades de desarrollo industriales en sectores con crecimiento incluyendo logística enfocada en e-commerce, manufactura aeroespacial y de equipo médico. Reservas de tierra completamente propias de 195 mil metros cuadrados industriales y 67 mil metros cuadrados comerciales en negocio conjunto 50/50
Pagos restantes por progreso restantes en 2019, para proyectos comprometidos	57.4	3.0	
No comprometidos – Cartas de interés y pipeline	339.1	17.6	
Expansiones y desarrollos – total	396.4	20.6	
Proyectos de remodelaciones comerciales	179.0	9.3	• Incluye remodelaciones a Coacalco, Arboledas y Tecamac
Programa de recompra –restante del programa	845.5	43.9	• El programa actual vence el 25 de junio de 2019
Pago de deuda garantizada	284.1	14.8	• Se pagó deuda garantizada en pesos del negocio conjunto el 21 de enero de 2019 con cupón de 7.61%
Oportunidades potenciales de uso de capital - 2019	**1,705.0**	**88.6**	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24 y Ps.19.25 para 2017, 2018 y 2019, respectivamente.

2

Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

NOI incrementó 4.1% A/A contando la venta de 35 propiedades, impulsado por una ocupación alta y una reducción en gastos; La retención permaneció fuerte en 87% UDM, un récord en PPPRA de 3.6 años.

Actividad 4T18

- Ocupación: La ocupación final del periodo incremento 187pb A/A e incremento ligeramente T/T a un récord de 94.5%; la ocupación mismas tiendas incrementó 56pb de 93.9% a 94.5% A/A
- Arrendamiento: Se firmaron 4 nuevos arrendamientos (248 mil pies cuadrados), 31 renovaciones (3.5m pies cuadrados) y un nuevo récord bajo de salidas (122 mil pies cuadrados); entre los mas notables están cuatro renovaciones anticipadas (1.4 millones pies cuadrados) incluyendo una propiedad de logística de 1.0m de pies cuadrados arrendada a Whirlpool en Monterrey, y un nuevo arrendamiento por 164 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez.
- Retención: la retención UDM incremento 224pb T/T Y 44pb A/A después de un trimestre récord de arrendamientos
- El NOI permaneció estable T/T, asistido por un 2.7% de apreciación en el dólar pero contrarrestado por un incremento en gastos de reparaciones y mantenimiento y una normalización de ingresos en recuperables.
- El NOI incremento 4.1% A/A, impulsado por un incremento de 8.9% en ingresos mismas tiendas y una reducción de 21.7% en gastos de reparación y mantenimiento, un resultado sólido tomando en cuenta la venta de 35 propiedades en julio.
- Expansiones y Desarrollos: Continúa expansión en Reynosa de 47 mil pies cuadrados; comenzó la construcción de un nuevo edificio de 222 mil pies cuadrados en ciudad Juárez en enero 2019

Indicadores Financieros y Operativos

Ps. millones; excepto indicadores operativos[1]	4T18	3T18	Var (%) 4T18 vs 3T18	4T17	Var (%) 4T18 vs 4T17	12 meses terminados el 31 diciembre, 2018	12 meses terminados el 31 diciembre, 2017 (PPC)	Var (%) 2018 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	$758.5	$746.2	1.6%	$742.2	2.2%	$3,001.0	$2,960.6	1.4%
Gastos relacionados con las propiedades	$(76.7)	$(65.9)	16.4%	$(87.2)	-12.1%	$(269.5)	$(290.0)	-7.1%
NOI	$681.8	$680.3	0.2%	$655.0	4.1%	$2,731.4	$2,670.6	2.3%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.5%	94.4%	2pb	92.6%	187pb	94.5%	92.6%	187pb
Ocupación (%) promedio de periodo	94.1%	93.8%	33pb	92.5%	164pb	93.0%	92.2%	80pb
ABA ('000s ft²) CDP	29,696	29,569	0.4%	31,940	-7.0%	29,696	31,940	-7.0%
Tasa de Renta (US$/m²/mes)	$4.79	$4.80	-0.3%	$4.61	3.9%	$4.79	$4.61	3.9%
Tasa de Retención UDM (%, pies cuadrados)	87%	85%	224pb	86%	44pb	87%	86%	44pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.6	3.3	10.8%	3.3	9.6%	3.6	3.3	9.6%
Margen de NOI (%)	89.9%	91.2%	-128pb	88.3%	164pb	91.0%	90.2%	81pb
TC PDP Promedio	19.69	19.18	2.7%	18.65	5.6%	19.22	18.93	1.5%
TC CDP	19.68	18.81	4.6%	19.74	-0.3%	19.68	19.74	-0.3%
TC Promedio	19.83	18.98	4.5%	18.93	4.8%	19.24	18.94	1.6%

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

Desempeño Mismas Tiendas del Portafolio Industrial

La ocupación mismas tiendas trimestral subió 56pb A/A; Las tasas de renta suben 2.3% A/A; la retención anual 2018 subió 221pb A/A continuando la fuerte tendencia de retención del 2017

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI incrementó 8.9%, impulsada en la mayor parte por incrementos en ocupación y tasas de renta
- La ocupación al final del periodo incremento 56pb de 93.9% a 94.5% A/A
- La retención continúa fortaleciéndose desde el 2017 incrementando de 85.3% a 87.5% A/A
- La renta mensual promedio incremento A/A 2.3% a US$4.79 por metro cuadrado por mes
- El porcentaje de renta en US$ permanece estable en 91.6%
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento incremento 9% a 3.6 años

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial Mismas Tiendas[1]	4T18	4T17	Var (%)	12 meses terminados el 31 diciembre, 2018	12 meses terminados el 31 diciembre, 2017	Var (%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 679.3m	Ps. 623.7m	8.9%	Ps. 2,661.7m	Ps. 2,532.2m	5.1%
Margen Operativo Neto	89.8%	88.9%	89 pb	91.3%	90.6%	68 pb
Numero de Propiedades	236	236	0	235	235	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,696	29,582	0.4%	29,551	29,437	0.4%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,759	2,748	0.4%	2,745	2,735	0.4%
Ocupación fin del periodo	94.5%	93.9%	56 pb	94.7%	94.1%	56 pb
Renta promedio mensual (US$/m2) fin del periodo	4.79	4.68	2.3%	4.79	4.68	2.3%
Retención de clientes UDM	87.5%	85.3%	221 pb	87.5%	85.3%	221 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.6	3.3	8.7%	3.6	3.3	8.9%
Porcentaje de renta denominada en US$	91.6%	92.1%	-50 pb	91.6%	92.1%	-50 pb

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PPC

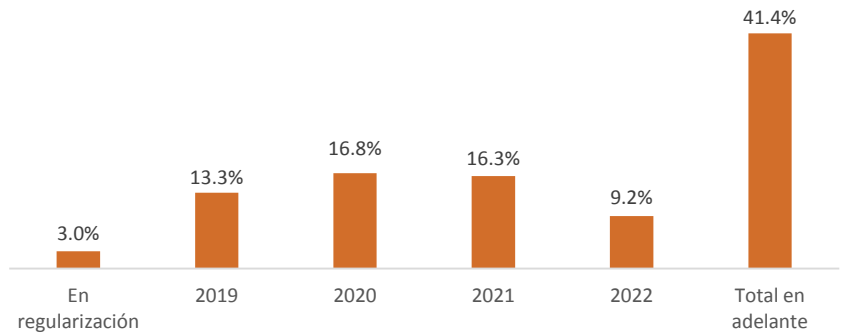
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 74.3% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 91.6% de las rentas se denominan en US$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación[1]
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento de 3.6 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 13.3% de la renta base anualizada expirará en el 2019; arrendamientos representando el 3.0% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y requieren regularización

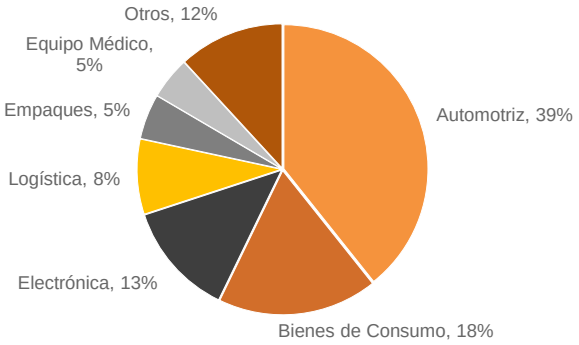
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



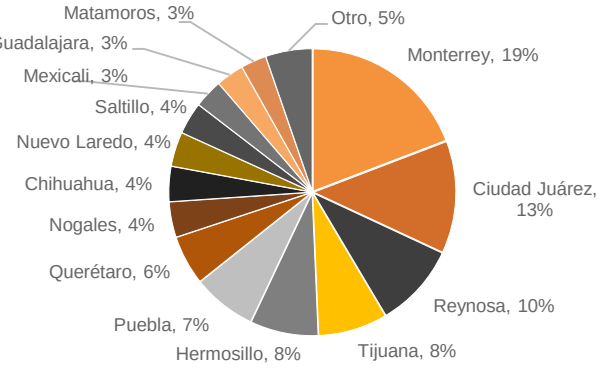
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.5% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.2 años

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

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

Trimestre solido con 3.5m de pies cuadrados de renovaciones, 248 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos y un récord bajo de salidas (122 mil pies cuadrados): retención récord UDM de 87%

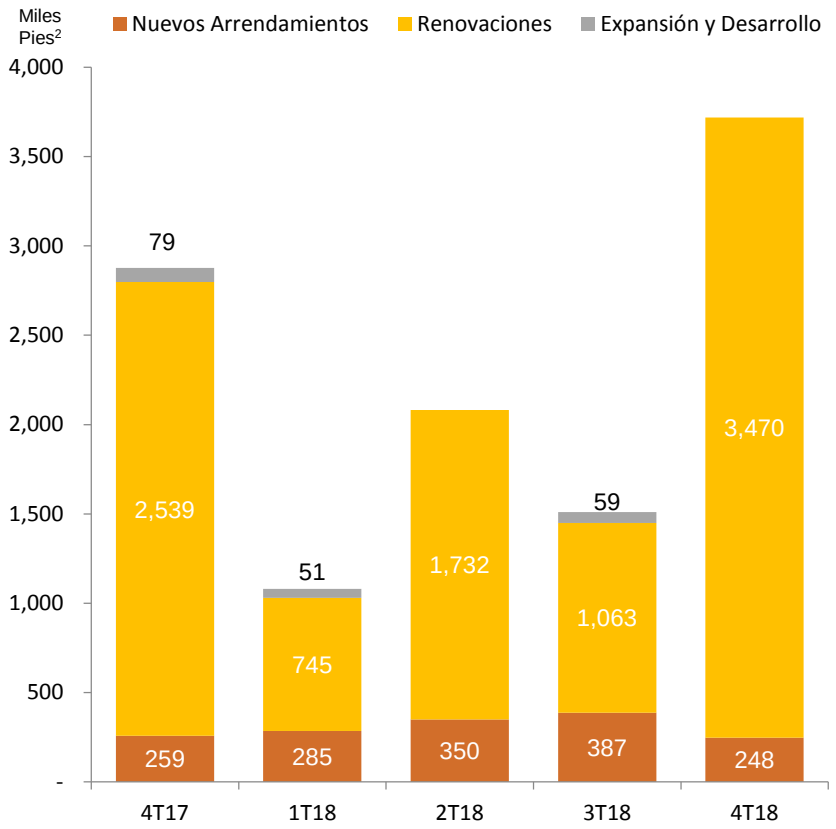
Resumen de Arrendamiento Industrial 4T18

- 2018:
  - Récord de arrendamientos nuevos y renovaciones por un total de 8.4m de pies cuadrados resultando en una ocupación récord de 94.5%
  - Retención récord de 87%
  - Tasas de renta promedio incrementaron a US$4.79 por metro cuadrado por mes
- 4T18
  - Récord de arrendamientos nuevos y renovaciones por un total de 3.7m de pies cuadrados
  - Retención trimestral récord de 97%
  - Menor numero de salidas desde el inicio

Panorama Regional (Al 31 de Diciembre de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	180	26	30	236
Número de Inquilinos[1]	214	25	44	283
Metros Cuadrados '000s	2,203.7	339.3	215.9	2,758.8
Ocupación	94.0%	94.8%	98.5%	94.5%
% Renta Base Anualizada	79.7%	11.3%	9.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)[2]	$4.80	$4.40	$5.26	$4.79

Actividad de Arrendamiento Industrial[3]



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.6829 3. Basado en contratos firmados

3

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Ocupación trimestral incrementó 32pb T/T a 94.0%, pero cayó 119 pb A/A; Renta promedio incrementó 3.7% A/A, NOI 2018 incrementó 4.5% A/A a pesar de mayores gastos

Actividad 4T18

- Ocupación trimestral incrementó 32 pb T/T pero cayó 119 pb A/A a 94.0%
- NOI trimestral creció 1.2% A/A, impulsado por mayor renta promedio, pero cayó 1.9% T/T debido a menor ocupación promedio y mayores gastos; NOI 2018 subió 4.5% debido mayormente a mayores rentas promedio
- Arrendamiento:
  - Nuevos arrendamientos y renovaciones estuvieron por debajo del promedio histórico, sin embargo, también se tuvieron muy pocas salidas
  - Multiplaza Lindavista representó casi la mitad de los nuevos arrendamientos (980 metros cuadrados), mientras que las renovaciones estuvieron distribuidas por todo el portafolio
- Remodelaciones:
  - Se completaron los proyectos conceptuales para remomdelar Coacalco y Arboledas y volverlos más atractivos para inquilinos y clientes; ambos proyectos esperan comenzar en 1T19 y tomarán 8-12 meses, las propiedades se mantendrán abiertas mientras se están remodelando y va a haber molestias mínimas a inquilinos y clientes
  - En Tecamac, un espacio de 3 mil metros cuadrados previamente ocupado por un gimnasio se reconfigurará para diversificación de inquilinos y mejorar rentas promedio
  - Un costo total aproximado de Ps. 179m se invertirá en remodelaciones que esperamos ayuden a incrementar ocupación y rentas promedio
- Expansiones: se comenzó una expansión en Multiplaza Del Valle en Guadalajara de 2,200 metros cuadrados, que incluye 1,400 metros cuadrados para una cadena de cines como espacio adicional para tiendas pequeñas

Indicadores Financieros y Operativos

Ps. millones; excepto indicadores operativos[1]	4T18	3T18	Var (%) 4T18 vs 3T18	4T17	Var (%) 4T18 vs 4T17	12 meses terminados el 31 diciembre, 2018	12 meses terminados el 31 diciembre, 2017 (PPC)	Var (%) 2018 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	$193.8	$195.7	-1.0%	$191.3	1.3%	$777.0	$742.6	4.6%
Gastos relacionados con las propiedades	($52.2)	($51.4)	1.7%	($51.4)	1.6%	($201.2)	($191.4)	5.1%
NOI	$141.6	$144.3	-1.9%	$139.9	1.2%	$575.8	$551.2	4.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.0%	93.6%	32pb	95.1%	-119pb	94.0%	95.1%	-119pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.7%	94.0%	-31pb	95.1%	-134pb	94.2%	95.2%	-92pb
ABA ('000s ft²) CDP	457	457	0.0%	456	0.3%	457	456	0.3%
Tasa de Renta (US$/m²/mes)	$156.65	$154.85	1.2%	$151.00	3.7%	$156.65	$151.00	3.7%
Tasa de Retención UDM (%, pies cuadrados)	73%	70%	210pb	76%	-364pb	73%	76%	-364pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.3	4.5	-4.7%	4.8	-10.0%	4.3	4.8	-10.0%
Margen de NOI (%)	73.0%	73.8%	-71pb	73.1%	-8pb	74.1%	74.2%	-13pb

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

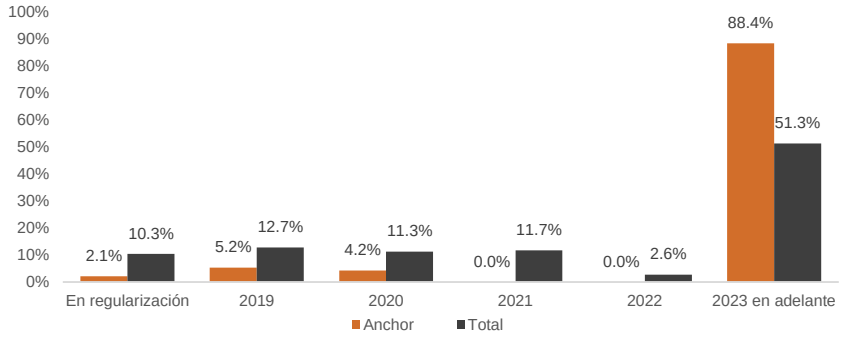
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen del Portafolio Comercial

- Portafolio defensivo principalmente ubicado en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los inquilinos incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B., Liverpool, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos de 4T18 provienen de 89% renta fija y 11% renta variable/estacionamientos
- 10.7% del área arrendada vence durante 2019

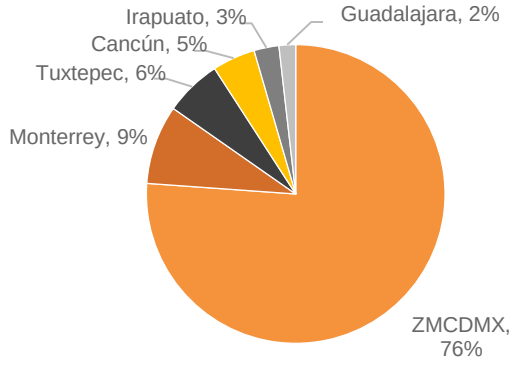
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

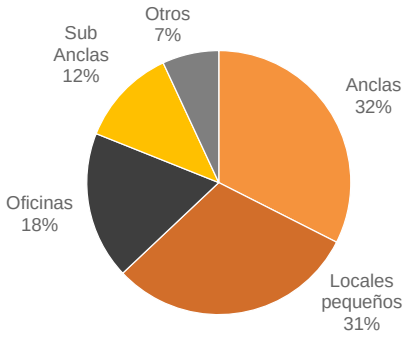
% renta base anualizada[2]



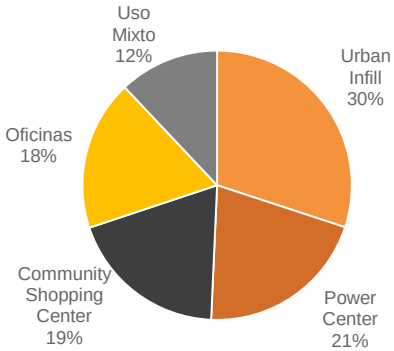
86.5% ubicado en los tres mercados más importantes de México[1]

Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e Inquilinos

% renta base anualizada[2]



% renta base anualizada[2]



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 46.9% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.7 años

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

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Nuevos arrendamientos y renovaciones record durante 2018 se contrarrestaron por un alto volumen de salidas; en 4T18 se observó baja actividad de arrendamiento pero un mínimo histórico de salidas

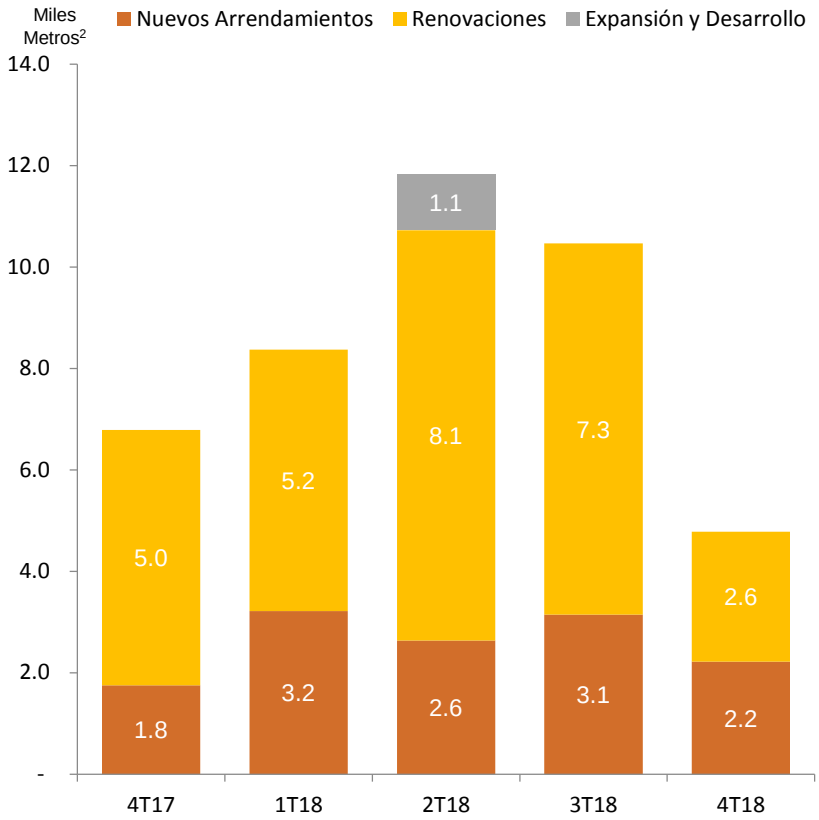
Resumen de Arrendamiento Comercial 4T18

- 2018:
  - Nuevos arrendamientos y renovaciones record durante 2018 se contrarrestaron por un alto volumen de salidas
  - Se resolvieron varios conflictos con inquilinos problemáticos
- 4T18:
  - Nuevos arrendamientos y renovaciones menores al promedio resultaron en 4.8 mil metros cuadrados
  - Salidas de 244 metros cuadrados fueron un mínimo histórico
  - Renta promedio incrementó 3.7% A/A de Ps. 151.00 a Ps.156.65 por metro cuadrado impulsado incrementos contractuales y mejoras por renovaciones

Panorama Regional (Al 31 de Diciembre de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Other	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos[1]	96	53	428	163	740
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.5	328.8	66.0	456.9
Ocupación	89.6%	93.2%	94.8%	92.5%	94.0%
% Renta Base Anualizada	8.6%	4.5%	76.1%	10.8%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m^2 arrendado (US)[2]	Ps.185.99 US$9.45	Ps.117.96 US$5.99	Ps.164.30 US$8.35	Ps.118.93 US$6.04	Ps.156.65 US$7.96

Actividad de Arrendamiento Comercial[3]



1. Basado en número de contratos **2.** Tipo de cambio: 19.6829 **3.** Basado en fecha de firma **Nota:** la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en negocio en conjunto 50/50.

Panorama de Segmento Comercial

Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional creció 5.0% A/A[1]; se resolvieron conflictos con varios inquilinos problemáticos durante el año resultando en incrementos en ocupación en 4T18

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio completamente propio continua dando resultados positivos y manteniendo un alto nivel de ocupación
- El portafolio está compuesto por ocho propiedades:
  - dos power centers
  - tres urban infills
  - un edificio de oficinas arrendado al gobierno
  - un community shopping center
  - una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Sam's Club y Home Depot

Portafolio de Negocio Conjunto

- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
  - seis community shopping centers
  - dos infill urbanos; y
  - una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui

Métricas Operativas 4T18

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	4T18	4T17	Var %	4T18	4T17	Var %	4T18	4T17	Var %
Ocupación (%)	97.0%	97.0%	6 pb	89.9%	92.7%	-288 pb	94.0%	95.1%	-119 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m^2)	152.8	147.3	3.7%	162.1	156.1	3.9%	156.6	151.0	3.7%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.2	4.9	-14.6%	4.5	4.7	-3.4%	4.3	4.8	-10.0%
ABA Total (miles de metros cuadrados)[2]	261.2	259.7	0.6%	195.8	195.9	-0.1%	456.9	455.6	0.3%

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

4

Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US$9.9m en expansiones completadas o en proceso durante 2018; Pipeline de US$17.6m

Mercado / Centro Comercialrul	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional ('000 ft²)	Inversión (USDe$ '000s)	Retorno de NOI Estimado[2]	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Promedio Ponderado de Meses Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Ocupación
2014	3		126	$7,301	11.8%	100%		8	10	100%
Industrial	3		126	$7,301	11.8%	100%		8	10	100%
2015	3		92	$4,830	11.1%	100%		10	6	100%
Industrial	3		92	$4,830	11.1%	100%		10	6	100%
2016	11		414	$18,497	12.3%	100%		8	10	100%
Industrial	7		281	$13,024	12.3%	100%		8	9	100%
Comercial[1]	4		133	$5,472	12.1%	100%		8	11	100%
2017	8		394	$20,646	10.0%	100%		7	10	82%
Industrial	7		391	$18,590	10.2%			7	10	81%
Completados	7		391	$18,590	10.2%			7	10	81%
Ciudad Juárez		Expansión	55	$2,034	9.1%	100%	2T17			100%
Reynosa		Desarrollo	145	$8,000	11.1%	100%	2T17			50%
Puebla		Expansión	17	$584	11.1%	100%	2T17			100%
Puebla		Expansión	10	$492	12.4%	100%	2T17			100%
Monterrey		Expansión	85	$3,700	8.5%	100%	3T17			100%
Querétaro		Expansión	14	$801	10.1%	100%	4T17			100%
Hermosillo		Expansión	65	$2,979	10.4%	100%	4T17			100%
Comercial[1]	1		3	$2,056	8.2%			11	6	100%
Completados	1		3	$2,056	8.2%			11	6	100%
Magnocentro (MCMA)		Expansión & Mejoras	3	$2,056	8.2%	100%	4T17			100%
2018	6		215	$9,921	15.4%			7	7	93%
Industrial	4		157	$7,512	13.1%			7	7	100%
Completados	3		110	$5,131	13.5%			7	5	100%
Querétaro		Expansión	14	$785	9.9%	100%	1T18			100%
Guadalajara		Expansión	37	$1,444	13.7%	100%	1T18			100%
Reynosa		Expansión	59	$2,902	14.4%	100%	2T18			100%
En Proceso	1		47	$2,381	12.2%			10	13	100%
Reynosa		Expansión	47	$2,381	12.2%	12%	2T19			100%
Comercial[1]	2		47	$2,409	22.8%			10	NA	71%
En Proceso	2		47	$2,409	22.8%	28%		10	NA	71%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	$1,798	12.0%	5%	3T19			66%
City Shops Valle Dorado (MCMA)		Expansión	24	$611	54.4%	95%	1T19			75%
Total	31		1,229	$61,193	11.9%			6	9	93%
Cartas de Inteción & Pipeline		Expansiones/Desarrollos	448	$17,614	10.5%					

1. Incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50 **2.** El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados y no representa el retorno NOI recibido.
Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos. Cartas de intención y pipeline reflejan proyectos bajo revisión, a ser examinados y aprobados con base en consideraciones de inversión, condiciones de mercado, due diligence satisfactoria y desempeño del negocio.

5

Reportes Financieros Selectos

Rentabilidad por Segmento 4T18

	Ps. millones						US$ millones					
		Completamente Propias			Negocio Conjunto			Completamente Propias			Negocio Conjunto	
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.
Ingresos totales	**-**	**758.5**	**142.3**	**900.8**	**51.5**	**952.3**	**-**	**38.3**	**7.2**	**45.4**	**2.6**	**48.0**
NOI	**-**	**681.8**	**111.7**	**793.5**	**29.9**	**823.4**	**-**	**34.4**	**5.6**	**40.0**	**1.5**	**41.5**
Margen del NOI	n/a	89.9%	78.5%	88.1%	58.0%	86.5%	n/a	89.9%	78.5%	88.1%	58.0%	86.5%
EBITDA	**(52.3)**	**681.5**	**111.5**	**740.6**	**29.8**	**770.4**	**(2.6)**	**34.4**	**5.6**	**37.4**	**1.5**	**38.9**
Margen del EBITDA	n/a	89.8%	78.3%	82.2%	57.8%	80.9%	n/a	89.8%	78.3%	82.2%	57.8%	80.9%
FFO	**(46.3)**	**479.4**	**86.4**	**519.4**	**12.2**	**531.6**	**(2.3)**	**24.2**	**4.4**	**26.2**	**0.6**	**26.8**
Margen del FFO	n/a	63.2%	60.7%	57.7%	23.6%	55.8%	n/a	63.2%	60.7%	57.7%	23.6%	55.8%
AFFO	**(46.3)**	**414.1**	**81.6**	**449.4**	**11.6**	**461.0**	**(2.3)**	**20.9**	**4.1**	**22.7**	**0.6**	**23.2**
Margen del AFFO	n/a	54.6%	57.3%	49.9%	22.5%	48.4%	n/a	54.6%	57.3%	49.9%	22.5%	48.4%
EBITDAre[1]	**(52.5)**	**681.0**	**111.5**	**740.0**	**29.8**	**769.8**	**(2.6)**	**34.3**	**5.6**	**37.3**	**1.5**	**38.8**
Margen del EBITDAre	n/a	89.8%	78.3%	82.2%	57.8%	80.8%	n/a	89.8%	78.3%	82.2%	57.8%	80.8%

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

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US$ usando un tipo de cambio promedio de 19.8288. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos de 4T18 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	31 dic. 2018						31 dic. 2017
		Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional-mente	Proporcional-mente
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	724.6	129.4	854.0	45.6	**899.6**	884.8
Gastos refacturados a los inquilinos	-	33.9	12.9	46.8	5.9	**52.7**	48.7
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	758.5	142.3	900.8	51.5	952.3	933.5
Gastos de administración de la propiedad	-	(15.2)	(3.0)	(18.2)	(3.7)	**(21.9)**	(30.1)
Mantenimiento de las propiedades	-	(19.6)	(6.4)	(26.0)	(6.7)	**(32.7)**	(43.5)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.0)	-	(11.0)	-	**(11.0)**	(6.6)
Gastos de pintura	-	(8.2)	(0.2)	(8.4)	-	**(8.4)**	(11.4)
Impuesto predial	-	(11.4)	(4.1)	(15.4)	(0.8)	**(16.2)**	(17.0)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.6)	(0.5)	(6.0)	(0.3)	**(6.3)**	(7.4)
Servicios de seguridad	-	(1.8)	(3.5)	(5.4)	(2.5)	**(7.8)**	(8.1)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.1)	(0.5)	(1.6)	(0.7)	**(2.3)**	(3.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(7.5)	-	(7.5)	-	**(7.5)**	(7.5)
Amortización comisiones de arrendamiento[1]	-	(11.4)	(1.2)	(12.7)	(0.5)	**(13.1)**	(12.9)
Otros gastos de la propiedad	-	(11.0)	(12.6)	(23.6)	(7.0)	**(30.6)**	(22.3)
Total gastos de la propiedad	**-**	**(103.8)**	**(32.0)**	**(135.8)**	**(22.1)**	**(157.9)**	**(170.5)**
Honorarios de Administración	(41.0)	-	-	(41.0)	-	**(41.0)**	(46.7)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.2)	(0.4)	-	(0.6)	-	**(0.6)**	(0.3)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(11.3)	(0.4)	(0.2)	(11.9)	(0.1)	**(12.0)**	(12.4)
Gastos financieros	-	(197.3)	(26.8)	(224.1)	(18.9)	**(243.0)**	(243.7)
Ingresos por intereses	6.0	1.3	0.4	7.7	0.4	**8.1**	5.3
Otros ingresos	-	-	-	-	-	**-**	9.8
Impuesto a la utilidad	-	(13.0)	-	(13.0)	-	**(13.0)**	(3.6)
(pérdida)/Ganancia cambiaria	(492.6)	(173.1)	(0.0)	(665.7)	0.0	**(665.7)**	(1,258.5)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	1,512.7	-	1,512.7	-	**1,512.7**	2,538.6
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(201.9)	46.8	(155.2)	35.1	**(120.1)**	592.1
(Pérdida)/Ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	(141.9)	124.0	-	(17.8)	-	**(17.8)**	37.3
Ganancia por venta de activos	-	-	-	-	-	**-**	45.1
Crédito mercantil de-reconocido propiedades vendidas	-	-	-	-	-	**-**	(48.8)
Total otros ingresos/(gastos) operativos	**(680.9)**	**1,051.8**	**20.2**	**391.1**	**16.5**	**407.6**	**1,614.1**
Ganancia/(perdida) según los Estados Financieros Intermedios	**(680.9)**	**1,706.6**	**130.5**	**1,156.1**	**45.9**	**1,202.0**	**2,377.1**

1. 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 han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad Neta a NOI[1] Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	31 dic. 2018						31 dic. 2017
		Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	Combinado
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	**(680.9)**	**1,706.6**	**130.5**	**1,156.1**	**45.9**	**1,202.0**	**2,377.1**
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	41.0	-	-	41.0	-	**41.0**	46.7
Gastos relacionados con la adquisición	0.2	0.4	-	0.6	-	**0.6**	0.3
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	11.3	0.4	0.2	11.9	0.1	**12.0**	12.4
Gastos financieros[2]	-	197.3	26.8	224.1	18.9	**243.0**	243.7
Ingresos por intereses	(6.0)	(1.3)	(0.4)	(7.7)	(0.4)	**(8.1)**	(5.3)
Otros ingresos	-	-	-	-	-	**-**	(9.8)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	13.0	-	13.0	-	**13.0**	3.6
Pérdida/(ganancia) cambiaria	492.6	173.1	0.0	665.7	(0.0)	**665.7**	1,258.5
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(1,512.7)	-	(1,512.7)	-	**(1,512.7)**	(2,538.6)
Revaluación de inmuebles de inversión	-	201.9	(46.8)	155.2	(35.1)	**120.1**	(592.1)
Pérdida/(ganancia) en derivados de swaps de tasas de interés	141.9	(124.0)	-	17.8	-	**17.8**	(37.3)
Ganancia por venta de activos	-	-	-	-	-	**-**	(45.1)
Crédito mercantil reconocido propiedades vendidas	-	-	-	-	-	**-**	48.8
Ingreso neto de la propiedad	**-**	**654.7**	**110.3**	**765.0**	**29.4**	**794.4**	**763.1**
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	7.5	-	7.5	-	**7.5**	7.5
Amortización de gastos por arrendamiento[3]	-	11.4	1.2	12.7	0.4	**13.1**	12.9
Gatos de pintura	-	8.2	0.2	8.4	-	**8.4**	11.4
Ingreso Neto Operativo	**-**	**681.8**	**111.7**	**793.5**	**29.8**	**823.4**	**794.9**

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. **Nota:** En la tabla superior se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

FFO[1] & AFFO[2] Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Dic 31, 2018						Dic 31, 2017
		Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	Combinado
NOI	**(0.0)**	**681.8**	**111.7**	**793.5**	**29.9**	**823.4**	**794.9**
Honorarios de administración	(41.0)	-	-	(41.0)	-	**(41.0)**	(46.7)
Honorarios legales, profesionales	(11.3)	(0.4)	(0.2)	(11.9)	(0.1)	**(12.0)**	(12.4)
EBITDA[3]	**(52.3)**	**681.5**	**111.5**	**740.6**	**29.8**	**770.4**	**735.7**
Ingresos financieros	6.0	1.3	0.4	7.7	0.4	**8.1**	5.3
Gastos por intereses de deuda[4]	-	(190.4)	(25.5)	(215.9)	(18.1)	**(234.0)**	(233.2)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(13.0)	-	(13.0)	-	**(13.0)**	(3.6)
FFO	**(46.3)**	**479.4**	**86.4**	**519.4**	**12.2**	**531.6**	**504.2**
Mejoras del inquilino	-	(16.7)	-	(16.7)	-	**(16.7)**	(16.1)
Comisiones de arrendamiento	-	(19.5)	(1.0)	(20.5)	(0.3)	**(20.8)**	(21.5)
Gastos capitalizables normalizados[5]	-	(27.5)	(3.2)	(30.7)	(0.8)	**(31.5)**	(31.7)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(1.5)	(0.6)	(2.2)	0.5	**(1.6)**	(3.5)
AFFO	**(46.3)**	**414.1**	**81.6**	**449.4**	**11.6**	**461.0**	**431.5**
EBITDA[3]	**(52.3)**	**681.5**	**111.5**	**740.6**	**29.8**	**770.4**	**735.7**
Gastos relacionado a ventas de activos	0.2	0.4	-	0.6	-	**0.6**	0.3
EBITDA*re*[6]	**(52.5)**	**681.0**	**111.5**	**740.0**	**29.8**	**769.8**	**735.4**

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses 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. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos subyacentes respectivos no grabados. **5.** Excluye expansiones y desarrollos. **6.** EBITDA*re* es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Activos Netos por Segmento Diciembre 31, 2018

	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	486.5	55.2	13.9	555.6	32.4	588.0	24.7	2.8	0.7	28.2	1.6	29.9
Cuentas por cobrar, neto	-	79.0	23.1	102.1	7.5	109.6	-	4.0	1.2	5.2	0.4	5.6
Otros activos	43.7	26.9	2.0	72.6	4.0	76.6	2.2	1.4	0.1	3.7	0.2	3.9
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	147.6	-	147.6	-	147.6	-	7.5	-	7.5	-	7.5
Total de activos - circulante	**530.2**	**308.7**	**39.0**	**877.9**	**43.9**	**921.8**	**26.9**	**15.7**	**2.0**	**44.6**	**2.2**	**46.8**
Activos - No Circulante												
Otros Cuentas por cobrar	-	424.4	-	424.4	-	424.4	-	21.6	-	21.6	-	21.6
Efectivo restringido	-	-	-	-	5.5	5.5	-	-	-	-	0.3	0.3
Otros activos	-	183.8	4.0	187.8	25.0	212.8	-	9.3	0.2	9.5	1.3	10.8
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	-	42.8	-	42.8	-	42.8
Propiedades de inversión	-	34,441.9	5,691.1	40,133.0	1,971.1	42,104.0	-	1,749.8	289.1	2,039.0	100.1	2,139.1
Instrumentos financieros derivados	-	124.0	-	124.0	-	124.0	-	6.3	-	6.3	-	6.3
Total de activos - circulante	**-**	**36,015.7**	**5,695.1**	**41,710.8**	**2,001.5**	**43,712.4**	**-**	**1,829.8**	**289.3**	**2,119.1**	**101.7**	**2,220.8**
Total de activos	**530.2**	**36,324.4**	**5,734.1**	**42,588.7**	**2,045.4**	**44,634.1**	**26.9**	**1,845.5**	**291.3**	**2,163.7**	**103.9**	**2,267.7**
Pasivos - Circulante												
Cuentas por pagar	73.6	306.9	17.8	398.3	21.4	419.8	3.7	15.6	0.9	20.2	1.1	21.3
Deuda	-	-	-	-	283.5	283.5	-	-	-	-	14.4	14.4
Depósitos de inquilinos	-	30.6	2.6	33.2	-	33.2	-	1.6	0.1	1.7	-	1.7
Total pasivos - circulante	**73.6**	**337.5**	**20.4**	**431.5**	**304.9**	**736.4**	**3.7**	**17.1**	**1.0**	**21.9**	**15.5**	**37.4**
Pasivos - No Circulante												
Depósitos de inquilinos	-	280.5	24.1	304.6	16.0	320.6	-	14.3	1.2	15.5	0.8	16.3
Deuda	11,422.4	4,114.8	-	15,537.2	572.0	16,109.2	580.3	209.1	-	789.4	29.1	818.4
Impuesto diferido	-	19.2	-	19.2	-	19.2	-	1.0	-	1.0	-	1.0
Total Pasivos No Circ	**11,422.4**	**4,414.5**	**24.1**	**15,861.0**	**588.0**	**16,448.9**	**580.3**	**224.3**	**1.2**	**805.8**	**29.9**	**835.7**
Total Pasivos	**11,496.0**	**4,752.0**	**44.5**	**16,292.5**	**892.9**	**17,185.3**	**584.1**	**241.4**	**2.3**	**827.7**	**45.4**	**873.1**
Activos netos	**(10,965.8)**	**31,572.5**	**5,689.6**	**26,296.2**	**1,152.6**	**27,448.8**	**(557.1)**	**1,604.1**	**289.1**	**1,336.0**	**58.6**	**1,394.6**

Nota: al 31 de Diciembre de 2018, había USDe$258m de fondos (es decir, firepower) disponibles bajo la línea de crédito revolvente. Los saldos han sido traducidos a US$ usando un tipo de cambio de 19.6829

6

Perfil de Deuda

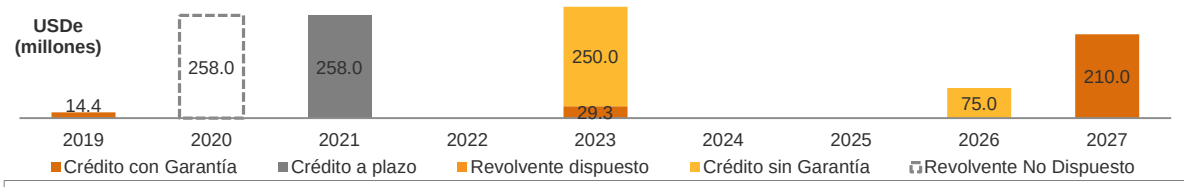
Panorama de la Deuda

Fondeo a taza fija a largo plazo con crédito revolvente no dispuesto adecuado; se repagaron Ps. 284.1m de deuda garantizada con expiración en 1T19

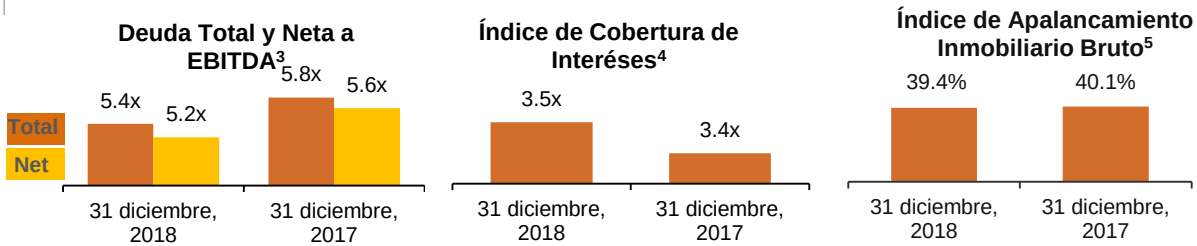
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.5% e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 5.3x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 37.0% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.4% anual
- El 77.3% de los activos inmobiliarios no están gravados[1]
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.2 años

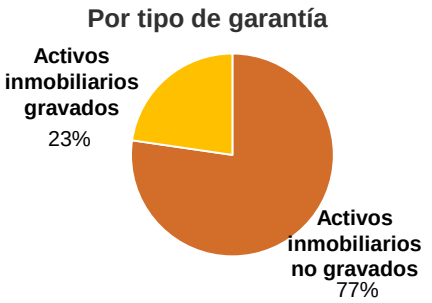
Perfil de Vencimiento de Créditos[2]

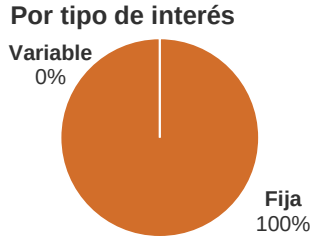


Índices de Deuda Clave[2]



Gráficos Selectos





1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 19.6829 3. Deuda/EBITDA se calcula en US$ usando el TC promedio de 4T18: 19.8288 para EBITDA 4T18 anualizado y el TC CDP: 19.6829 para los balances de deuda 4. NOI 4T18 / gasto por intereses 4T18 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente

Índices de Apalancamiento Regulatorios

Al 31 de diciembre de 2018

Índice de Apalancamiento[1]	Ps.'000
Financiamientos[1]	15,537,190
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	43,741,294

Indice de Apalancamiento =	$\frac{15,537,190}{43,741,294}$	= 35.5%	(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	555,591	-
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	
UO_t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,663,838
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes	-	5,078,838
I_t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,259,527
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	234,652
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	63,962

ICD_t =	$\frac{555,591 + 2,663,838 + 5,078,838}{1,259,527 + 234,652 + 63,962}$	= 5.3x	(Mínimo Regulatorio de 1.0x)

1. Excluye deuda asociada con el negocio conjunto al 50/50 con la JV, dado que esta se toma en cuenta por el método de participación

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la Deuda al 31 de diciembre de 2018

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	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	5,078.2	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[7]	USD	-	-	Variable	LIBOR 30 días +2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 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	4,920.7	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,476.2	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,133.4	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros[4]	Sep-17	Sep-27	-
Total		793.0	15,608.5							

Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa[6]

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US$ (millones)[1]	Saldo insoluto en Ps. (millones)[1]	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía[4]	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	29.3	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses[3]	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	14.4	284.1	Fija	7.61%	Principal e Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Repagada Ene-19	-
Total		43.8	861.6							
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio en conjunto		836.8	16,470.1							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.6829 **2.** Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR + 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 FIBRA Macquarie **5.** Extensión de plazo a elección de FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones **6.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie; **7.** Al 31 de diciembre de 2018, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 176.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 258.0 millones.
Nota: Todos los intereses son excluyentes de ISR.

7

Distribuciones y Guía

Distribución de 4T18 y Guía de 2019

Distribución declarada del 4T18 de Ps 0.4100 por CBFI, razón de pago de AFFO de 68.5%; Distribución en 2018 de Ps 1.60, razón de pago de AFFO de 65.4%[1]

Distribución

- 4T18 y 2018:
  - Distribución por CBFI de Ps 0.41 for 4T18; monto total: Ps 315.7 millones[1], representa 68.5% del AFFO del trimestre
  - Distribución de 2018 de Ps 1.60 por CBFI representa 65.4% del AFFO del año
  - 4T18 y 2018 Distribuciones fueron 100% retorno de capital
- Guía 2019:
  - Guía para 2019 de Ps 1.70 por CBFI (Ps 0.425 por CBFI por trimestre), 6.3% de incremento sobre 2018

AFFO

- 2018:
  - AFFO 2018 de Ps 2.43 por CBFI
- Guía 2019:
  - Guía para 2019 de entre Ps 2.45 y Ps 2.50 por CBFI
  - Sujeto a los supuestos que se encuentran en el evento relevante el 21 de febrero de 2019

Resumen de AFFO y Distribución 2018

	2018							T/T[3]		A/A[3]	
Trimestre	AFFO[4]		Distribución					AFFO	Dist.	AFFO	Dist.
	Total (Ps millones)	Per Certificate	CBFIs (millones)	Total (Ps millones)	Por CBFI	% del AFFO[3]	% Cum[3]	% Var	% Var	% Var	% Var
1T18	477.8	0.6020	792.2	309.0	0.3900	64.7%	64.7%	12.2%	4.0%	3.2%	4.0%
2T18	477.9	0.6042	784.4	305.9	0.3900	64.0%	64.3%	0.4%	0.0%	6.2%	4.0%
3T18	490.9	0.6281	773.3	317.1	0.4100	64.6%	64.4%	3.9%	5.1%	9.9%	9.3%
4T18	461.0	0.5972	770.0	315.7	0.4100	68.5%	65.4%	-4.9%	0.0%	11.3%	9.3%
Total	1,907.5	2.4317	779.8	1,247.6	1.6000	65.4%		N/A	N/A	7.6%	6.7%

1. Basado en la distribución total a pagar . 2. Usando los CBFIs en circulación al 15 de febrero de 2019 (770,000,000) 3. Basado en montos por CBFI 4. AFFO por CBFI se calcula usando el promedio de CBFIs en circulación en el periodo relevante

Nueva Metodología de Calculo de AFFO

FIBRAMQ introduce una metodología mejorada de AFFO para incrementar la transparencia en el reporteo y hacer inversiones apropiadas que mantengan el valor de la propiedad y su habilidad de generar ingresos

Cambios Clave

- A partir del 1ero de enero del 2019, FIBRAMQ usara esta metodología para calcular y reportar el AFFO
- Los cambios claves incluyen:
  - Todas las **Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)** y **Capex Extraordinario** serán incluidas en AFFO, mientras que anteriormente eran incluidas abajo del AFFO
  - **Los costos de ingeniería y de arrendamiento** incurridos por la plataforma de administración serán ahora incluidos en el AFFO
  - Todo lo anterior mas el **Capex Normalizado**, **Mejoras a Inquilinos, y comisiones por arrendamiento a terceros** serán incluidas en el AFFO, todos basándose en el **promedio corriente de gastos en efectivo a 3 años**, al contrario de el existente promedio corrido de gastos proyectados a 5 años para industrial y gastos anuales para comercial
- No se hicieron cambios a:
  - **Gastos de Reparación y Mantenimiento** – permanece parte del calculo de NOI
  - **Expansiones** – excluidas del AFFO en la base de que dichos costos no son incurridos para sostener o mantener el ABA existente
  - **Desarrollos** – excluidos del AFFO en la base de que dichos costos no son incurridos para sostener o mantener el ABA existente
  - **Costos de Remodelación** – excluidos del AFFO en la base de que dichos costos no son incurridos para sostener o mantener el ABA existente, sino que los costos de remodelación son incurridos para materialmente mejorar o readecuar una propiedad existente

Definiciones

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

Nueva Metodología de Calculo de AFFO (continuación)

Impacto inmaterial de la metodología actualizada en respecto a los ajustes de AFFO para el 2018 en base pro forma, reflejando una provisión histórica adecuada

Para el año terminado en	2018 Actual Ps. Millones	2018 Pro forma[1] Ps. Millones	Varianza Ps. Millones	Varianza %	Comentarios
Ingreso neto de la propiedad	**3,307.2**	**3,307.2**	**-**	**0.0%**	Sin Cambios
Honorarios de administración	(168.2)	(168.2)	-	0.0%	
Honorarios legales, profesionales	(51.6)	(51.6)	-	0.0%	
EBITDA	**3,087.5**	**3,087.5**	**-**	**0.0%**	Sin Cambios
Ingresos financieros	22.8	22.8	-	0.0%	
Gastos por intereses de deuda	(917.1)	(917.1)	-	0.0%	
Gasto de ISR	(13.3)	(13.3)	-	0.0%	
Funds From Operations	**2,179.9**	**2,179.9**	**-**	**0.0%**	Sin Cambios
Gastos capitalizables normalizados	(128.4)	(141.4)	(13.0)	10.1%	
Gastos capitalizables extraordinarios (neto del pago por aseguradoras)	-	(8.3)	(8.3)	NA	Partida Nueva
Mejoras del inquilino	(65.0)	(59.5)	5.5	-8.5%	
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(11.2)	(11.2)	NA	Partida Nueva
Gastos Internos relacionados con ingenieria	-	(8.7)	(8.7)	NA	Partida Nueva
Comisiones de arrendamiento a terceros	(83.8)	(43.6)	40.2	-48.0%	
Gastos internos de arrendamiento	-	(27.1)	(27.1)	NA	Partida Nueva
Ajustes de renta de linea recta	4.8	4.8	-	0.0%	
AFFO	**1,907.5**	**1,884.9**	**(22.6)**	**-1.2%**	
Promedio ponderado de certificados (millones)	784.4	784.4	-	0.0%	
AFFO por certificado (Ps.)	**2.4317**	**2.4029**	**(0.0288)**	**-1.2%**	

1. 2018 pro forma muestra el impacto en las métricas del 2018 asumiendo que los cambios en el AFFO fueron aplicados desde el 1 de enero del 2018

8

Consideraciones Fiscales

Resumen de la Posición Fiscal

Ninguna de las distribuciones del ejercicio fiscal 2018 están sujetas a retención; una porción del ejercicio fiscal 2019 podría serlo

Posición Fiscal de FIBRAMQ 2018 (Ps.m)[1]

Ingresos Acumulables sujetos de impuestos	**7,678.0**
Ingresos por arrendamiento	*3,778.0*
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios	*2,904.9*
Ajuste anual por inflación	*762.0*
Otros ingresos	*210.1*
Ingresos por intereses	*23.0*
(-) Deducciones Autorizadas	**(6,023.6)**
Gastos relacionados con la operación	*(798.7)*
Deducción de inversiones	*(1,427.5)*
Pérdida cambiaria en pasivos monetarios	*(2,880.3)*
Gastos financieros	*(917.1)*
Utilidad Fiscal anual a Diciembre 31 del 2018	**1,654.3**
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(2,774.0)
Resultado fiscal a Diciembre 31 del 2018	**0.0**
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar a Diciembre 31 del 2018	**(1,119.8)**

- FIBRAMQ debe distribuir por lo menos 95% de su resultado fiscal a sus inversionistas antes del 15 de marzo del año siguiente al de dicho resultado (**Distribución mínima para las FIBRAs**)
- Las ganancias de capital por venta de CBFIs hechas a través de la BMV están exentas de impuestos, para ciertos tipos de inversionistas. Fondos de pensiones extranjeros que adquieran CBFIs podrían estar exentos de pago de impuestos sobre las distribuciones que FIBRAMQ pague
- Consideramos que FIBRA Macquarie no califica y no debería de calificar como un “PFIC” por el ejercicio fiscal 2018[2]

Panorama fiscal de FIBRAMQ para 2019

- **El resultado fiscal de 2019 es altamente dependiente del tipo de cambio al cierre de 2019**
  - El resultado fiscal de 2019 es altamente dependiente del tipo de cambio al cierre de 2019, pues las ganancias/pérdidas derivadas de movimientos del TC en activos monetarios (deuda neta en dólares) están incluidos en el resultado fiscal. El balance de deuda neta en dólares de FIBRAMQ al 31 de diciembre de 2018 de aprox. US$780m se espera que se mantenga relativamente estable hasta el 31 de diciembre de 2019
- **Análisis de sensibilidad a la posición fiscal de 2019**
  - Suponiendo el punto medio de la guía de AFFO de FIBRAMQ para 2019, un TC al cierre menor a 19.8 es probable que resulte en que FIBRAMQ tenga resultado fiscal en 2019

Impacto clave a las distribuciones de FIBRAMQ de 2019

- **Si FIBRAMQ tiene resultado fiscal:** estaría requerido a que un mínimo del 95% de dicho resultado fiscal sea distribuido y que esta distribución sea sujeta a una retención del 30%, a excepción de personas morales mexicanas, fondos de pensiones nacionales y extranjeros
- **Si FIBRAMQ no reportara resultado fiscal:** las distribuciones pueden continuar siendo retornos de capital y no sujetas a retención

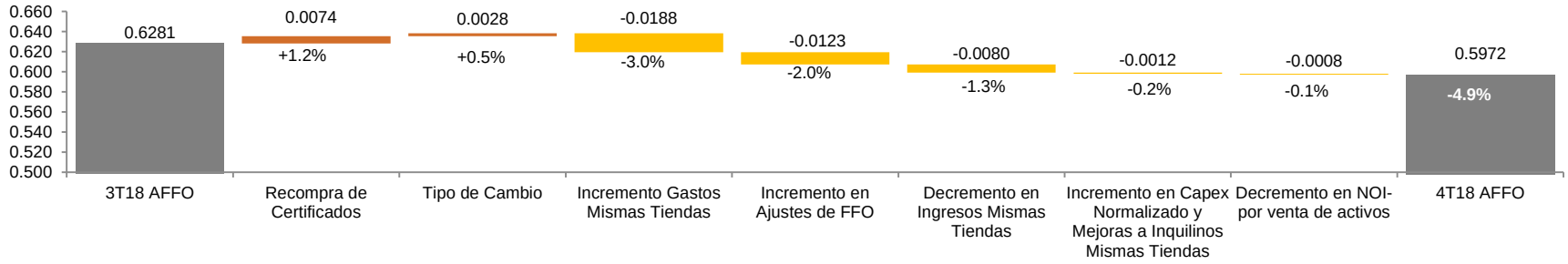
1. Este cálculo es simplemente ilustrativo. 2. . Para cuestiones de “PFIC” de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet Nota: Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales

APÉNDICE

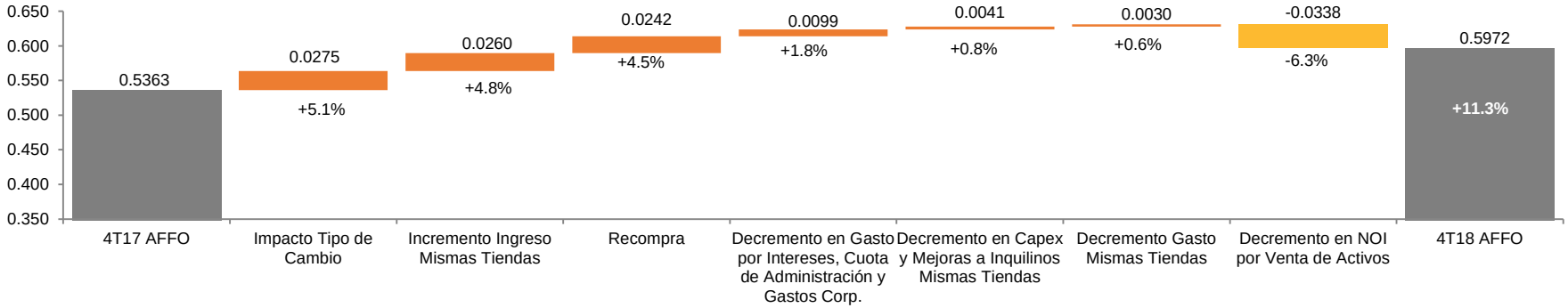
Puentes de AFFO 4T18

El AFFO por certificado disminuyó 4.9% T/T, debido al incremento en gastos de mantenimiento y reparación, provisiones fiscales y normalización de gastos recuperables industriales; A/A subió 11.3% impulsado por mayores ingresos y recompra de certificados contrarrestado por ventas

AFFO por certificado en Ps. 3T18 a 4T18



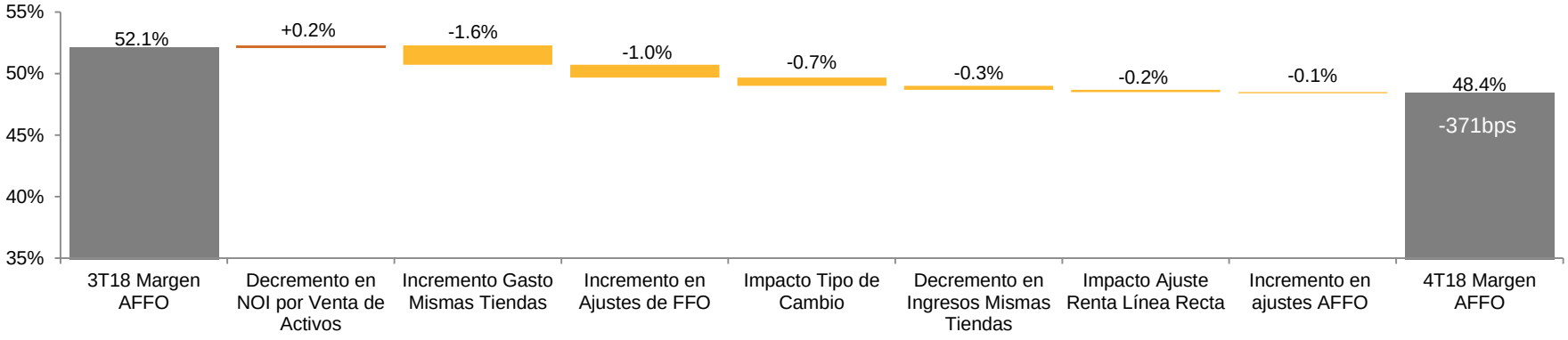
AFFO por certificado en Ps. 4T17 a 4T18



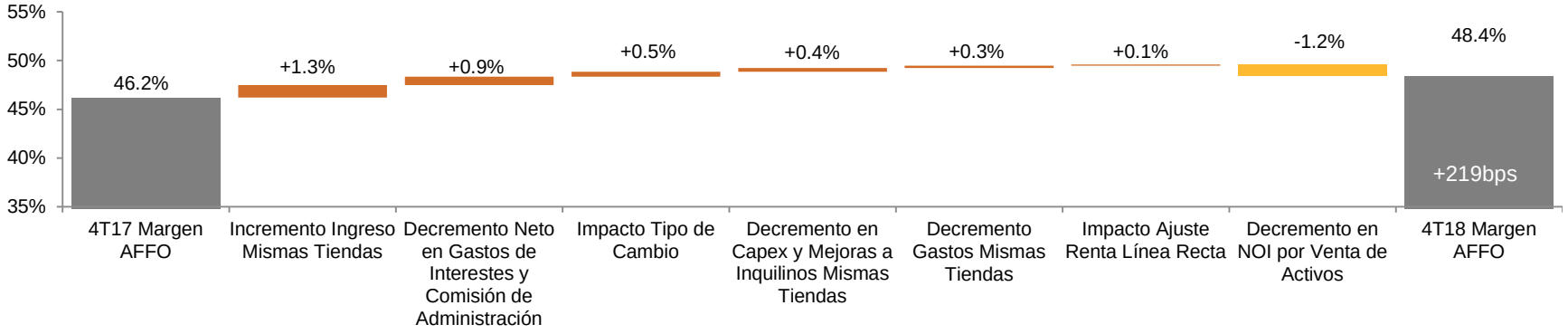
Puentes Margen AFFO 4T18

El margen de AFFO cayó T/T; el incremento A/A fue impulsado por menores gastos por intereses y capex de mantenimiento, incremento en ingreso mismas tiendas pero contrarrestados por gastos mismas tiendas y venta de activos

Margen AFFO 3T18 a 4T18



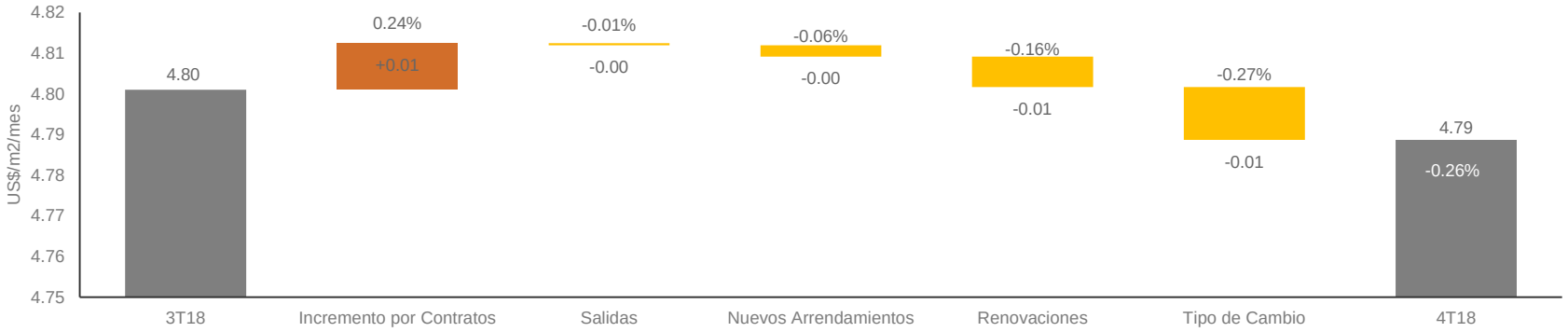
Margen AFFO 4T17 a 4T18



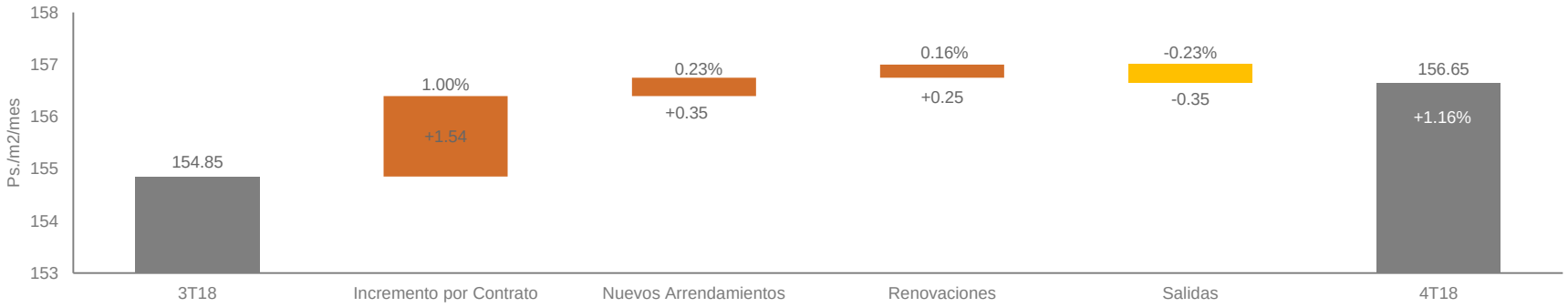
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

Rentas promedio industriales se mantuvieron estables; Rentas promedio comerciales incrementaron debido a incrementos contractuales y nuevos arrendamientos pero contrarrestados por salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T18 a 4T18 (US$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T18 a 4T18 (Ps.)[1]

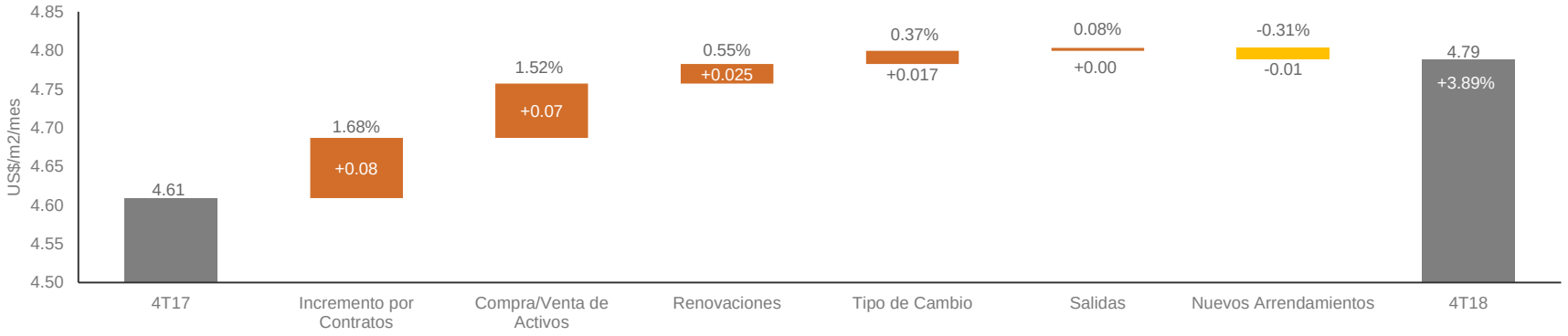


1. Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

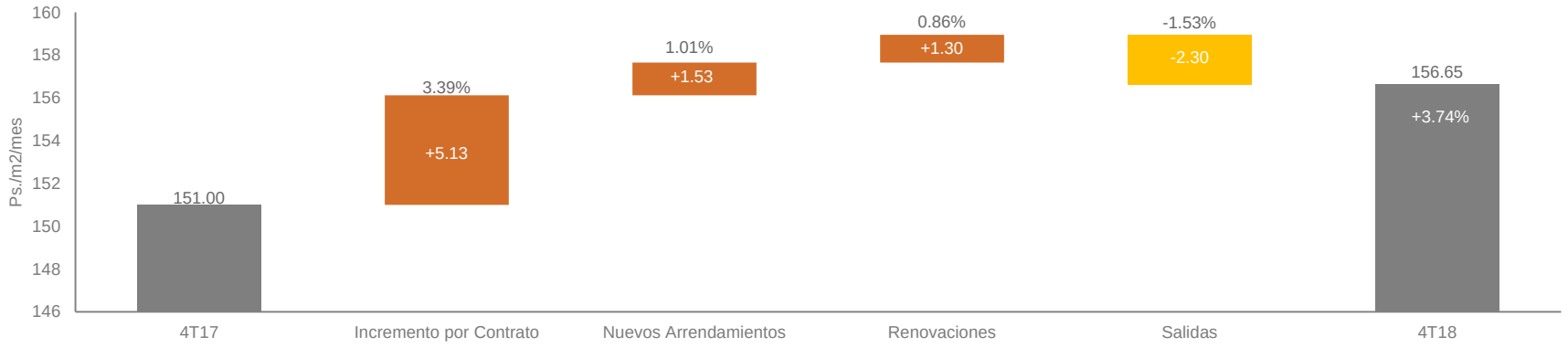
Puente entre Tasas de Renta Año a Año

Incremento en rentas promedio por tercer año consecutivo fueron reflejo de un mercado saludable

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T17 a 4T18 (US$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 4T17 a 4T18 (Ps.)[1]



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

Distribución de ABA por Mercado

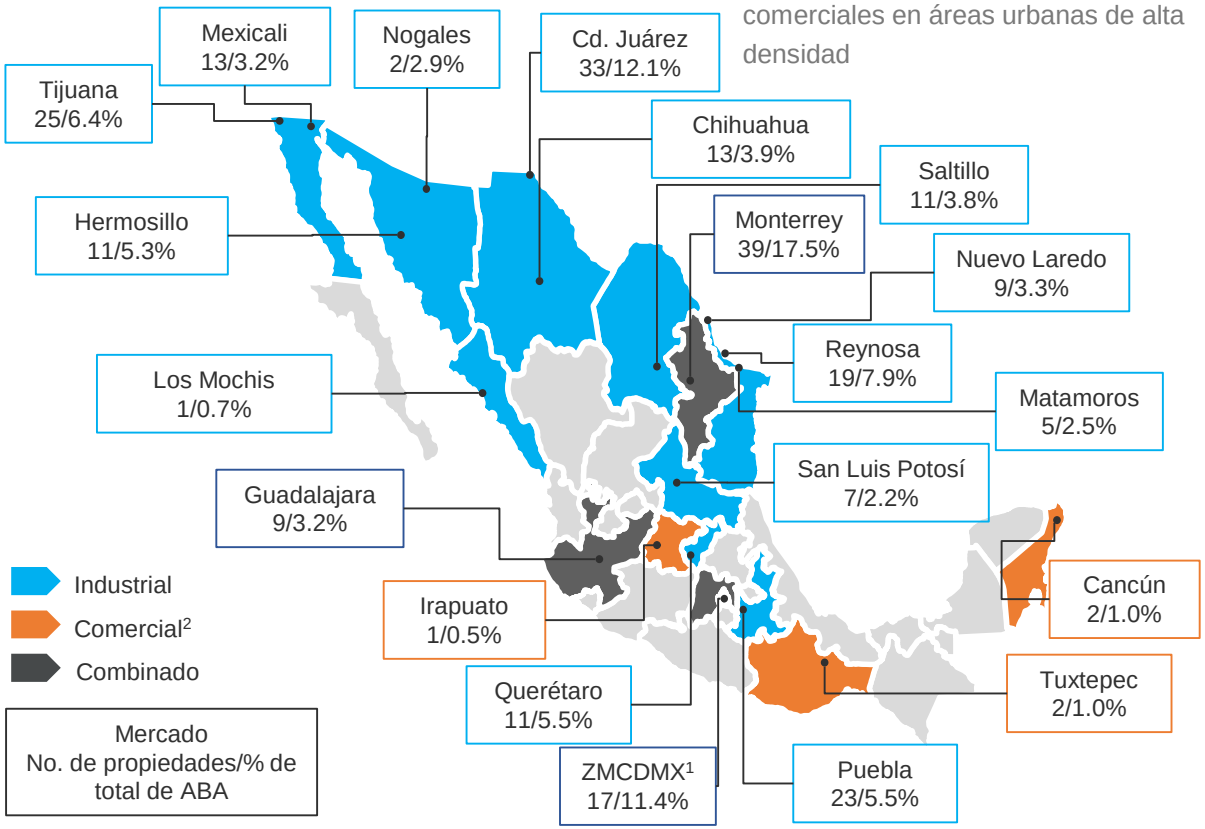
Portafolio Diversificado

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

	ABA (Metros² 000's)		
	Industrial	Comercial[2]	Total
Monterrey	529	35	564
Ciudad Juarez	390	-	390
ZMCDMX[1]	39	329	368
Reynosa	255	-	255
Tijuana	207	-	207
Queretaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	171	-	171
Chihuahua	127	-	127
Saltillo	122	-	122
Nuevo Laredo	105	-	105
Guadalajara	89	12	101
Mexicali	101	-	101
Nogales	93	-	93
Matamoros	81	-	81
San Luis Potosi	72	-	72
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
Total	2,759	457	3,216

Presencia en Mercados Clave

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



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

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros e impuesto a la utilidad.
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos los gastos capitalizables normalizados, mejoras del inquilino, comisiones de arrendamiento y ajuste lineal de ingresos por arrendamiento[1]
- **Gastos capitalizables normalizados** para el caso de nuestro portafolio industrial, es el nivel esperado de gastos de capital necesarios para mantener la operación actual. FIBRA Macquarie considera el costo esperado sobre un periodo de 5 años para determinar el gasto promedio esperado y llegar al nivel normalizado de gasto. En el caso de nuestro portafolio comercial es un estimado de los gastos de capital normalizado de los siguientes 12 meses.
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario bruto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario neto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de apalancamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de doce meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 4T17 y 4T18 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Octubre 1, 2017 y hasta Diciembre 31, 2018. Las expansiones de propiedades están incluidas

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