



# FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2018  
Información Suplementaria

# Información Importante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nota: Toda la información contenida en este documento incluye las propiedades vendidas en Julio 2018.**

# Contenidos



<b>1</b>	<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Portafolio Industrial</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Portafolio Comercial</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Expansiones y Desarrollo</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Reportes Financieros Selectos</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Panorama de Deuda</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Distribuciones y Guía</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Consideraciones Fiscales</b>	<b>34</b>
	<b>Apéndices</b>	<b>36</b>
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



## Resumen Ejecutivo

# FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de junio 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 del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos	Ocupación	ABA ('000 m <sup>2</sup> )	ABA ('000 ft <sup>2</sup> )
Industrial	271	389	92.6%	2,960	31,866
Comercial <sup>1</sup>	17	742	94.5%	457	4,920
<b>Total</b>	<b>288</b>	<b>1,131</b>	<b>92.8%</b>	<b>3,417</b>	<b>36,785</b>



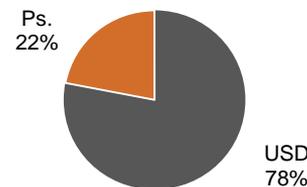
1. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto al 50/50. 2. Tipo de cambio al 30 de junio de 2018: Ps. 19.8633, precio de certificado de Ps. 19.69 y CBFIs en circulación: 786,098,000. 3. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como total deuda/total de activos, inmobiliario calculado como total de deuda proporcionalmente combinada/valor de las propiedades proporcionalmente combinadas. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 18.7212. 5. Calculado con el NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado ajustado por deuda (+), efectivo (-) y 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 UDM. 8. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2018 de 19.1750. 9. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses de NOI a partir del 30 de junio de 2018 y tipo de cambio de Ps. 18.7212

## Resumen financiero

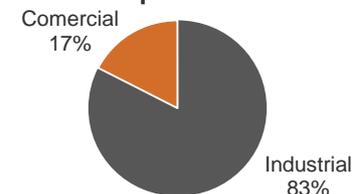
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP <sup>2</sup>	US\$779m / Ps.15.5 mil m
Activos totales <sup>2</sup> (proporcionalmente combinado)	US\$2,315m / Ps.46.0 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario <sup>3</sup> )	36.5% / 40.2%
NOI últimos 12 meses <sup>4</sup>	US\$174m / Ps.3.2b
Tasa de capitalización de NOI implícita <sup>5</sup>	10.0%
2T18 AFFO por certificado <sup>6</sup> / Distribución por certificado	Ps. 0.6042 / Ps. 0.3900
AFFO por certificado (UDM) <sup>6</sup> / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.31 / Ps. 1.53
Rendimiento de AFFO UDM/ Rendimiento de distribución UDM <sup>7</sup>	11.9% / 7.8%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) <sup>8</sup>	US\$1.3m / Ps.24.6m

## Análisis de portafolio<sup>9</sup>

### NOI por Moneda



### NOI por Sector



# Resumen Ejecutivo del 2T18

**AFFO por certificado record, creció 6.2% A/A; Ocupación CDP bajo 16pb A/A pero incrementó 63pb T/T; Tasas de renta incrementan A/A – Industrial 2.1% y Comercial 5.1%**

## Resumen

### Desempeño Financiero

- AFFO por certificado incrementó 6.2% A/A, debido a un incremento en NOI y actividad de recompra, pero fue parcialmente contrarrestado por un incremento de intereses
- AFFO por certificado se mantuvo estable T/T con un incremento de 0.4% ya que el incremento en NOI mismas tiendas fue contrarrestado por el impacto negativo de la apreciación del peso al tipo de cambio PDP<sup>1</sup> (Principio de Periodo)
- El Índice de Apalancamiento Inmobiliario incrementó 42pb T/T debido a la apreciación de 8.3% del peso al tipo de cambio CDP<sup>1</sup> (Cierre de Periodo)
- Distribución para 2T18 de Ps. 0.3900 por CBFi; índice de pago de AFFO de 64.3% en 1S18

### Desempeño Operacional

- Tasas de renta industriales incrementaron 2.1% A/A debido a incrementos contractuales y tasas de renovación positivas pero contrarrestados parcialmente por tasas de nuevos arrendamientos y la depreciación del peso.
- Tasas de renta comerciales incrementaron 5.1% A/A debido a incrementos contractuales, tasas de renovación positivas y tasas de renta de nuevos arrendamientos pero contrarrestados parcialmente por las salidas.
- Retención industrial UDM incrementó 788pb A/A a 83% por la fuerte actividad de arrendamiento

### Iniciativas Estratégicas

- Programa de Venta de Activos: Cierre de la venta de 35 propiedades por US\$80.2m el 5 de julio, se espera cerrar dos propiedades adicionales por US\$7.2m. Al 30 de junio 2018, considerando la venta, el promedio ponderado de edad de las propiedades es de 14.5 años.
- Programa de Recompra: Recompra de 6.1m de certificados en 2T18 para llegar a un total de US\$27.0m y un valor total de Ps. 570.2m/US\$29.4m; ~67% del programa completado
- Expansiones/Desarrollos: se mantiene un pipeline sólido con rendimientos atractivos

1. Tipo de cambio PDP de 18.3445; CDP de 19.8633

## Indicadores clave 2T18



**92.8%**

T/T Ocupación Consolidada CDP  
(2T17: 93.0%; 1T18: 92.2%)



**Ps. 477.9m**

(Ps.0.6042 por certificado)  
AFFO consolidado  
(2T17 Ps. 461.4m – Ps. 0.5687 por certificado  
1T18 Ps. 477.8m – Ps. 0.6020 por certificado)



**6.2%**

Cambio en AFFO por certificado A/A



**0.4%**

Cambio en AFFO por certificado T/T



**US\$4.69 m<sup>2</sup>/mes**

Tasa de Renta Promedio Industrial CDP  
(2T17: US\$4.59; 1T18: US\$4.67)



**Ps.154.34 m<sup>2</sup>/mes**

Tasa de Renta Promedio Comercial CDP  
(2T17: Ps.146.82; 1T18: Ps.152.51)

# Métricas Financieras y Operacionales Clave

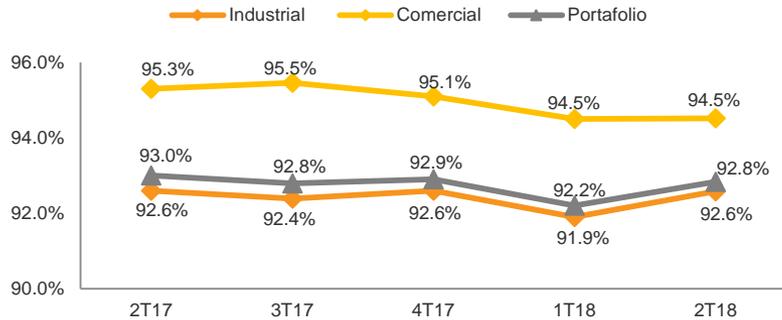
Portafolio Consolidado <sup>1</sup>	Ps. (millones) <sup>5</sup>			US\$ (millones) <sup>5,6</sup>		
	2T18	2T17	Var (%)	2T18	2T17	Var (%)
Ingresos Totales	942.7	911.1	3.5%	48.7	49.0	-0.7%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") <sup>2</sup>	834.4	792.6	5.3%	43.1	42.6	1.1%
NOI por certificado <sup>3</sup>	1.0551	0.9768	8.0%	0.0545	0.0525	3.7%
Margen NOI <sup>4</sup>	88.5%	87.0%	153pb	88.5%	87.0%	153pb
EBITDA <sup>2</sup>	778.5	738.9	5.4%	40.2	39.7	1.2%
EBITDA por certificado <sup>3</sup>	0.9844	0.9106	8.1%	0.0508	0.0490	3.8%
Margen EBITDA <sup>4</sup>	82.6%	81.1%	149pb	82.6%	81.1%	149pb
FFO <sup>2</sup>	546.1	522.8	4.5%	28.2	28.1	0.3%
FFO por certificado <sup>3</sup>	0.6905	0.6443	7.2%	0.0356	0.0346	2.9%
Margen FFO <sup>4</sup>	57.9%	57.4%	56pb	57.9%	57.4%	56pb
Adjusted Funds From Operations <sup>2</sup>	477.9	461.4	3.6%	24.7	24.8	-0.6%
AFFO per certificate <sup>3</sup>	0.6042	0.5687	6.2%	0.0312	0.0306	2.0%
AFFO Margin <sup>4</sup>	50.7%	50.6%	5pb	50.7%	50.6%	5pb
EBITDAre <sup>2,7</sup>	776.5	735.8	5.5%	40.1	39.6	1.3%
EBITDAre por certificado <sup>3</sup>	0.9818	0.9069	8.3%	0.0507	0.0488	3.9%
Margen EBITDAre <sup>4</sup>	82.4%	80.8%	161pb	82.4%	80.8%	161pb

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 2T18: 790,842,181 y 2T17: 811,358,555 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: 2T18: 19.3724; 2T17: 18.5986 7. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

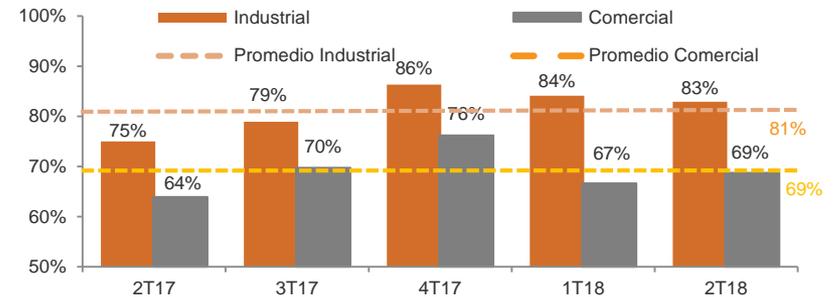
**Nota:** Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

# Indicadores Claves del Portafolio en 2T18

## Ocupación (fin de trimestre)

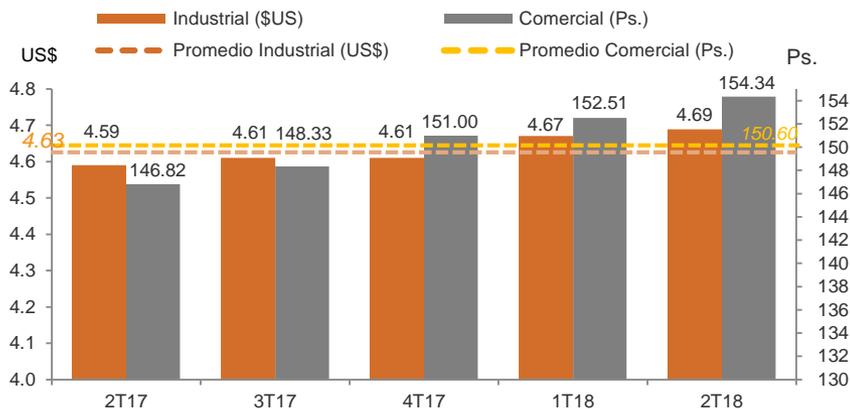


## Tasa de Retención<sup>1</sup> (UDM por ABA)



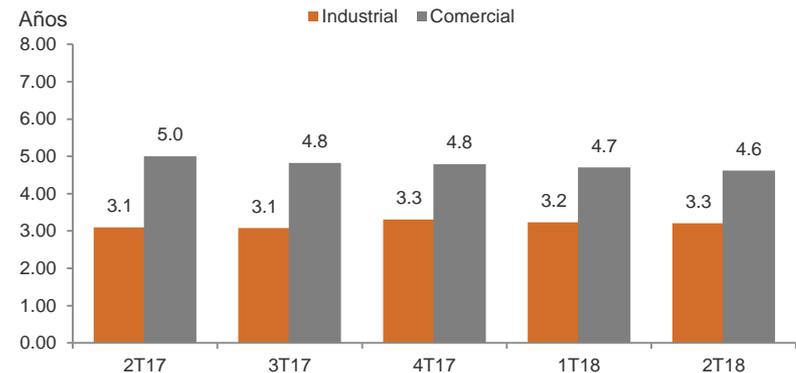
## Tasa de Renta

(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

## Fuentes y Usos Efectivos de Capital

	Equiv. Ps. (en millones)	Equiv. US\$ <sup>1</sup> (en millones)	Puntos relevantes
<b>Fuentes de capital</b>			
AFFO Retenido			<ul style="list-style-type: none"> <li>AFFO/CBFI para T2 subió 6.2% A/A. AFFO trimestral record por certificado</li> <li>La Distribución/CBFI para el T2 fue MX\$0.39/CBFI, incremento de 4.0% A/A</li> <li>Distribución cubierta 1.5x, se trata como retorno de capital (es decir, no se considera para efectos de ISR mexicano)</li> </ul>
AFFO Retenido – año completo 2017	621.2	32.8	
AFFO Retenido – 1S2018	340.8	17.9	
AFFO Retenido- total	962.0	50.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>~78% del AFFO denominado en USD, Margen de AFFO del T2 de 50.7%</li> </ul>
Venta de Activos			
Año completo 2017	525.1	28.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ventas finales/compromisos a la fecha de US\$117.5, exceden valor en libras por un total de 2.2%</li> </ul>
Venta de Activos – total	525.1	28.3	
Efectivo excedente	458.9	23.7	
<b>Fuentes de capital - total</b>	<b>1,946.0</b>	<b>102.6</b>	
<b>Usos de capital</b>			
Expansión y desarrollo			<ul style="list-style-type: none"> <li>A la fecha ~US\$59m invertidos/comprometido en expansión y desarrollo</li> <li>A la fecha 1.2m ft<sup>2</sup> de ABA con una razón de NOI proyectada de ~11.9%</li> <li>Se completaron expansiones por US\$5.1m en 1S18 con un cap rate de NOI de 13.5%</li> </ul>
Proyectos completados en año completo 2017 (100% del costo del proyecto)	371.3	19.6	
Proyectos completados en 1S2018 (100% del costo del proyecto)	97.8	5.1	
Proyectos en Desarrollo al 2T2018	11.7	0.6	
Expansión y desarrollo - total	480.8	25.4	
Certificados recomprados para cancelación			<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa activo de recompra de certificados permite la inmediata captura de retornos atractivos ajustados a riesgo</li> <li>Retorno de NOI implícito de 10%+, retorno de AFFO implícito de 11%+ y descuento sobre NAV de ~40%</li> <li>Programa autorizado hasta Junio 2019</li> <li>Todos los certificados recomprados serán cancelados</li> </ul>
Año completo 2017	250.8	13.3	
1S2018	283.7	14.9	
Certificados recomprados para cancelación – total	534.5	28.1	
Pago de deuda			<ul style="list-style-type: none"> <li>Línea Revolvente no utilizada de ~US\$217m</li> <li>Reducción de nivel de apalancamiento inmobiliario en 113 pb A/A a 40.2%</li> <li>Exposición mínima a las crecientes tasas de interés - 95% de deuda a tasa fija, vigencia promedio restante de 5.5 años</li> </ul>
Año completo 2017	832.9	44.0	
Pago de deuda - total	832.9	44.0	
Otros			
2017	55.8	3.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar, generadores de ingresos, de US\$1.2m en 2017 y US\$0.8m en 1S2018</li> </ul>
1S2018	41.9	2.2	
Otros - total	97.7	5.1	
<b>Usos de capital - total</b>	<b>1,946.0</b>	<b>102.6</b>	
<b>Oportunidades potenciales para ejecución de capital - después de 1S 2018</b>			
Expansión y desarrollo			<ul style="list-style-type: none"> <li>Pipeline de proyectos no comprometidos de US\$15.5m, 417k ft<sup>2</sup> y +11% Cap Rate de NOI</li> <li>Buscando oportunidades de desarrollo en sectores crecientes incluyendo logística para E-commerce, aeroespacial y manufactura de materiales médicos. Reserva de tierras 100% nuestras por 179mil m<sup>2</sup> y 67 mil m<sup>2</sup> en 50% negocio conjunto</li> </ul>
Pagos de avances pendientes en 2018, para proyectos comprometidos en proceso	45.4	2.4	
No comprometidos - Cartas de intención y pipeline	295.9	15.5	
Expansión y desarrollo - total	341.9	17.9	
Programa de recompra de certificados	301.3	15.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Basado en precio actual de MX\$19.69 y 15.3m de certificados para alcanzar el límite de 5%</li> <li>Se repagó US\$40m del crédito revolvente después del cierre de 2T18</li> <li>Alcanzar meta de mediano a largo plazo de nivel de apalancamiento inmobiliario de 35% (vs ~40% actualmente)</li> </ul>
Pago de deuda	762.8	40.0	
<b>Oportunidades potenciales para ejecución de capital - después de 1S2018</b>	<b>1,405.4</b>	<b>73.7</b>	

1. Usando tipo de cambio promedio del periodo de 18.9357 y 19.0681 para 2017 y 1S2018, respectivamente.

**Nota:** Los montos en Otros – 2017 han sido ajustados para reflejar la misma presentación de Otros - 2018 con base en efectivo.



2

## Portafolio Industrial

# Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

**NOI sube 5.0% A/A; las tasas de renta incrementan 2.1% A/A a US\$4.69 m<sup>2</sup>/mes; Se completa expansión en Reynosa de 59 mil ft<sup>2</sup>; La retención UDM incrementa 788 pb A/A**

## Actividad 2T18

- Ocupación: La ocupación al fin del periodo incrementó 71 pb T/T y se mantuvo estable A/A; la ocupación promedio incrementó debido a un trimestre con actividad de arrendamiento por encima del promedio.
- Arrendamiento: Se firmaron 6 nuevos arrendamientos (350 mil pies cuadrados), 22 renovaciones (1.7 mil pies cuadrados), y 3 salidas (238 mil pies cuadrados)
- Retención: Incremento considerablemente durante el trimestre a 88% debido a una actividad de arrendamiento por encima del promedio
- NOI: Incrementó de 5.0% A/A, principalmente debido a los incrementos en ingresos mismas tiendas y gastos reducidos; ligeramente mayor en T/T, debido a un incremento en ingresos mismas tiendas y gastos reducidos pero fue contrarresto por la apreciación del US\$
- Proyectos de Expansión: Se completaron 59 mil ft<sup>2</sup> de expansión en Reynosa
- Cierra la venta de 35 propiedades por US\$80.2m el 5 de Julio, adicionalmente se espera cerrar otras dos propiedades por US\$7.2m
- Al 30 de junio, 2018, la edad promedio ponderada de las propiedades es de 15.4 Años considerando la transacción (basado en ABA).

## Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos<sup>1</sup></i>	2T18	1T18	Var. (%) 2T18 vs. 1T18	2T17	Var. (%) 2T18 vs. 2T17	6 meses terminados el 30 Junio, 2018	6 meses terminados el 30 Junio, 2017 (PPC)	Var (%) 2M18 vs PPC
<b>Indicadores financieros selectos</b>								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 748.9	\$ 747.4	0.2%	\$ 726.0	3.2%	\$ 1,496.3	\$ 1,507.0	-0.7%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (62.7)	\$ (64.3)	-2.5%	\$ (72.5)	-13.6%	\$ (127.0)	\$ (148.5)	-14.4%
NOI	\$ 686.2	\$ 683.0	0.5%	\$ 653.5	5.0%	\$ 1,369.3	\$ 1,358.5	0.8%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>								
Ocupación (%) fin de periodo	92.6%	91.9%	71pb	92.6%	-2pb	92.6%	92.6%	-2pb
Ocupación (%) promedio de periodo	92.2%	91.9%	34pb	92.0%	22pb	92.0%	92.3%	-31pb
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) CDP	31,866	31,991	-0.4%	32,215	-1.1%	31,866	32,215	-1.1%
Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	\$ 4.69	\$ 4.67	0.4%	\$ 4.59	2.1%	\$ 4.69	\$ 4.59	2.1%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	83%	85%	-178pb	75%	788pb	83%	75%	788pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.2	0.6%	3.1	3.7%	3.3	3.1	3.7%
Margen de NOI (%)	91.6%	91.4%	23pb	90.0%	162pb	91.5%	90.1%	136pbFX
TC PDP Promedio	18.92	19.07	-0.8%	18.81	0.6%	19.00	19.62	-3.2%
TC CDP	19.86	18.34	8.3%	17.90	11.0%	19.86	17.90	11.0%
TC Promedio	19.37	18.76	3.2%	18.60	4.2%	19.07	19.49	-2.2%

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 incrementó 8pb, las tasas de renta un 2.1% y la retención 882pb A/A, junto con un manejo efectivo de gastos, incrementaron el margen de NOI por 27pb**

## Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI incrementó 1.5%, principalmente impulsado por el incremento en las tasas de renta y la ocupación.
- Margen de NOI incrementó 27pb, impulsado por un manejo efectivo de gastos
- La ocupación (fin de periodo) incrementó 8pb de 92.5% a 92.6% A/A
- La retención incrementó de 74.1% a 82.9% A/A
- La ocupación promedio incrementó 32 pb de 91.9% en 2T17 a 92.2% en 2T18
- La renta promedio mensual (CDP) incrementó 2.1% a US\$4.69 m<sup>2</sup>/mes A/A
- Porcentaje de renta denominada en US\$ se mantuvo estable en 92.1% del total de la renta industrial

## Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial Mismas Tiendas <sup>1</sup>	2T18	2T17	Var(%)	6 meses terminados el 30 Junio, 2018	6 meses terminados el 30 Junio, 2017	Var(%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 686.2m	Ps. 675.8m	1.5%	Ps. 1,368.2m	Ps. 1,337.8m	2.3%
Margen Operativo Neto	91.6%	91.4%	27 pb	91.6%	90.1%	147 pb
Numero de Propiedades	271	271	0	270	270	0
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin del periodo	31,866	31,758	0.3%	31,866	31,758	0.3%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) fin del periodo	2,960	2,950	0.3%	2,960	2,950	0.3%
Ocupación fin del periodo	92.6%	92.5%	8 pb	92.8%	92.9%	-15 pb
Renta promedio mensual (US\$/m <sup>2</sup> ) fin del periodo	4.69	4.59	2.1%	4.69	4.59	2.0%
Retención de clientes UDM	82.9%	74.1%	882 pb	82.9%	74.1%	882 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.1	4.6%	3.2	3.1	2.9%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.1%	91.9%	13 pb	92.1%	91.9%	13 pb

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

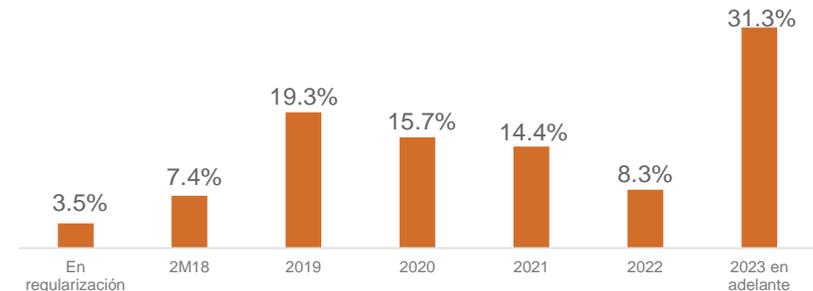
# Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

## Resumen Industrial

- 75.1% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 92.1% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación<sup>1</sup>
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades

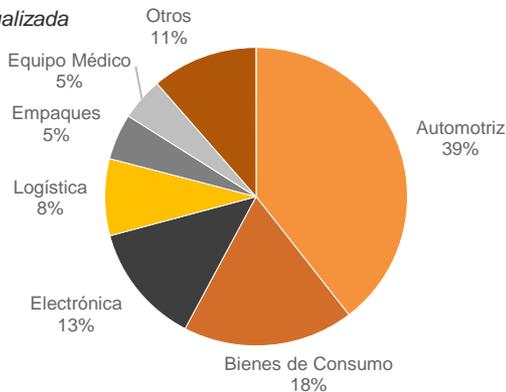
## Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



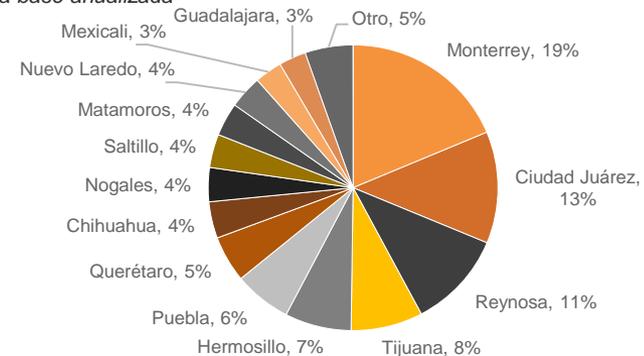
## Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



## Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.5% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.5 años

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

# Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

**Actividad solida con renovaciones por arriba del promedio; la tasa de nuevos arrendamientos continua estable en la mayoría de los mercados.**

## Resumen de Arrendamiento Industrial 2T18

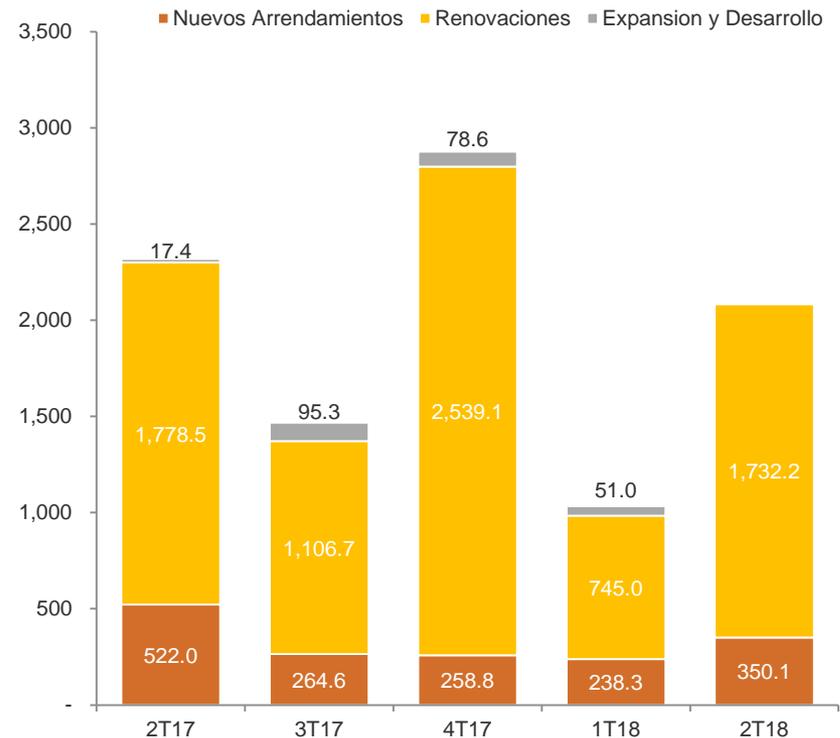
- Tasa de renta promedio incrementó a US\$4.69 m<sup>2</sup>/mes
- Continúa incertidumbre provocada por las renegociaciones de NAFTA
- Contratos nuevos y renovaciones suman 2,082 mil pies cuadrados, casi el doble comparado contra el 1T18
- Tasa de retención UDM se mantuvo relativamente estable a 83%
- Expansión en Reynosa esta substancialmente completa y será agregada al ABA en Julio

## Panorama Regional (Al 30 de Junio de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Total
<b>Número de Propiedades</b>	215	26	30	271
<b>Número de Inquilinos<sup>1</sup></b>	295	34	60	389
<b>Metros Cuadrados '000s</b>	2,405.4	339.3	215.7	2,960.4
<b>Ocupación</b>	92.1%	96.3%	92.3%	92.6%
<b>% Renta Base Anualizada</b>	80.9%	11.1%	8.1%	100.0%
<b>Renta Promedio Mensual por m<sup>2</sup> arrendado (US)<sup>2</sup></b>	\$4.69	\$4.35	\$5.20	\$4.69

## Actividad de Arrendamiento Industrial<sup>3</sup>

Pies cuadrados en miles



1. Basado en el número de contratos 2. Al fin del trimestre Tipo de Cambio 19.8633 3. Basado en contratos firmados

# Venta de Activos Industriales

**El 5 de Julio se cerró la venta de 35 propiedades industriales no estratégicas por US\$80.2m; se espera cerrar la venta de dos propiedades adicionales por US\$7.2m**

## Resumen de la Transacción

- La venta está completamente compuesta de propiedades no estratégicas localizadas en mercados del norte de México incluyendo Matamoros, Reynosa, Ciudad Juárez, Mexicali y Tijuana
- Mejora la composición y métricas clave de nuestro portafolio, además de sustancialmente completar nuestro objetivo a corto plazo del programa de ventas de activos
- El pago inicial de US\$61.0m fue usado para pagar completamente el crédito revolvente por US\$40.0m, y el remanente de US\$21.0m fue tomado como efectivo no restringido
- Los US\$19.2m restantes se estarán recibiendo en dos pagos: US\$11.2m 18 meses después del cierre y US\$8.0m 24 meses después del cierre
- Se espera cerrar la venta de dos activos adicionales por un total de US\$7.2m
- Después del cierre de esta transacción, 44 propiedades no estratégicas habrán sido vendidas por un equivalente total de US\$117.5m, 2.2 por ciento por encima del valor en libros.

## Métricas Clave del Portafolio Industrial

	2T18 Actual	2T18 Pro forma <sup>1</sup>	Var
NOI (UDM)	Ps 2,681.4m	Ps 2,563.0m	(4.4%)
Margen NOI (UDM)	90.9%	91.5%	58pb
Ocupación (Fin de Periodo)	92.6%	94.1%	148pb
Tasa de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> ) (Fin de Periodo)	\$4.69	\$4.76	1.6%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (Años) (CDP)	3.25	3.30	1.5%
Porcentaje de Contratos en US\$ (Fin de Periodo)	92.1%	91.8%	(26pb)
ABA ('000s pies <sup>2</sup> ) (Fin de Periodo)	31,866	29,281	(8.1%)
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) (Fin de Periodo)	2,960	2,720	(8.1%)
Numero de propiedades (Fin de Periodo)	271	234	(13.7%)

## Métricas Financieras Clave

	2T18 Actual	2T18 Pro forma <sup>1</sup>	Var
Índice de apalancamiento Inmobiliario	39.4%	36.9%	(247pb)
Índice de apalancamiento Regulatorio	36.5%	35.4%	(109pb)
Crédito Revolvente no retirado (US\$)	217.3m	257.3m	18.4%
Proporción de deuda con interés fijo (%)	95.4%	100.0%	460pb
Vigencia promedio restante (Promedio Ponderado, Años)	5.5	5.7	3.6%
Deuda Total (US\$)	876.4m	836.4m	(4.6%)
Total Efectivo no restringido(US\$)	15.9m	41.5m	161.2%
Ingresos por venta de activos (US\$)	0.0m	20.8m	n.a.
Deuda Neta/EBITDA <sup>2</sup> (Anualizada 2T18)	5.4x	5.2x	(3.5%)
Promedio Ponderado de costo de deuda (p.a.)	5.3%	5.4%	2pb
ICD Regulatorio	5.2x	5.9x	13.5%

1. 2T18 pro forma es mostrado para propósitos ilustrativos. Asume que la transacción (37 propiedades) fue completada al principio del 2T17 e incluye ajustes que son directamente atribuibles a la transacción. 2. Deuda Neta/EBITDA es calculado en USDe usando el Tipo de Cambio CDP de 19.8633 para la deuda y el Tipo de Cambio Promedio del 2T18 de 19.3724 para EBITDA



## Portafolio Comercial

## Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

La ocupación se mantuvo estable en 94.5% T/T, bajó 77pb A/A; el incremento de 5.1% en tasas de renta A/A impulsó un crecimiento de 6.6% en NOI A/A

### Actividad 2T18

- NOI:
  - El margen de NOI incrementó 340pb T/T, 6.6% de incremento en NOI A/A impulsado por altas tasas de renta, un mejor control de gastos y un mayor ingreso de estacionamientos
- Arrendamiento:
  - Fuerte retención durante el trimestre con 8.1 mil metros<sup>2</sup> de renovaciones, reflejando un ambiente económico positivo y buenas ventas de inquilinos.
  - La retención mejoro durante el trimestre a 82%
- Expansión: se completa la expansión de oficinas arrendadas en City Shops Valle Dorado (1.1 mil metros<sup>2</sup>)
- Tasas de Renta: las tasas de renta continúan incrementando, subieron 5.1% A/A
- La edad promedio ponderada del portafolio comercial es de 8.9 años

### Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos<sup>1</sup></i>	2T18	1T18	Var. (%) 2T18 vs. 1T18	2T17	Var. (%) 2T18 vs. 2T17	6 meses terminados el 30 Junio, 2018	6 meses terminados el 30 Junio, 2017 (PPC)	Var (%) 1S18 vs PPC
<b>Indicadores financieros selectos</b>								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 193.7	\$ 193.8	0.0%	\$ 185.1	4.7%	\$ 387.5	\$ 366.1	5.9%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (45.5)	\$ (52.1)	-12.7%	\$ (46.0)	-1.1%	\$ (97.6)	\$ (93.2)	4.7%
NOI	\$ 148.2	\$ 141.7	4.6%	\$ 139.1	6.6%	\$ 289.9	\$ 272.9	6.2%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>								
Ocupación (%) fin de periodo	94.5%	94.5%	7pb	95.3%	-77pb	94.5%	95.3%	-77pb
Ocupación (%) promedio de periodo	94.5%	94.6%	-14pb	95.1%	-63pb	94.6%	95.1%	-49pb
ABA ('000s sqm) CDP	457	456	0.3%	455	0.4%	457	455	0.4%
Tasa de Renta (Ps./m <sup>2</sup> /mes)	\$ 154.34	\$ 152.51	1.2%	\$ 146.82	5.1%	\$ 154.34	\$ 146.82	5.1%
Tasa de Retención UDM (%. pies cuadrados)	69%	67%	210pb	63.9%	479pb	69%	64%	479pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.6	4.7	-1.8%	5.0	-8.4%	4.6	5.0	-8.4%
Margen de NOI (%)	76.5%	73.1%	340pb	75.1%	136pb	74.8%	74.5%	27pb

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

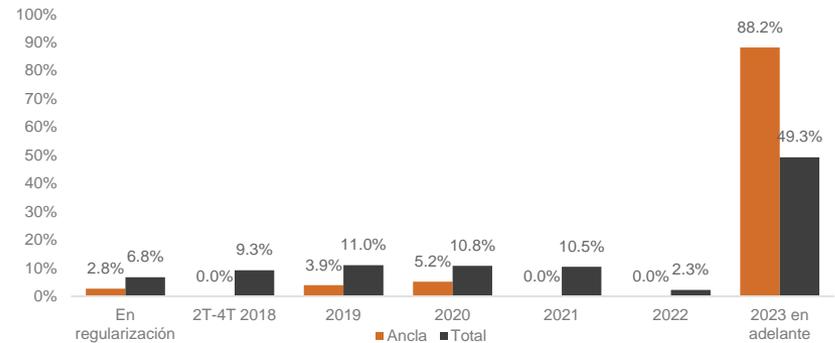
# Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

## 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., Fábricas de Francia, Home Depot, Asea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos de 2T18 provienen de 89% renta fija y 11% renta variable/estacionamientos

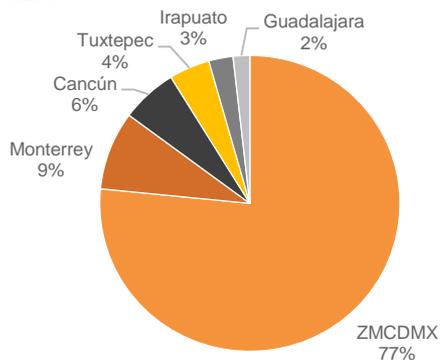
## Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



## Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

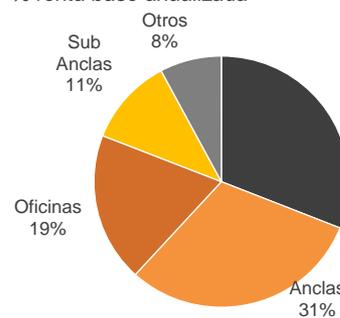
% renta base anualizada<sup>2</sup>



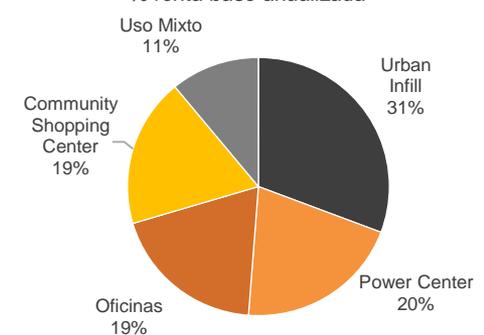
**86.9% ubicado en los tres mercados más importantes de México<sup>1</sup>**

## Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e Inquilinos

% renta base anualizada<sup>2</sup>



% renta base anualizada<sup>2</sup>



**Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 46.6% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.1 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

## Otro buen trimestre en actividad de arrendamiento con nuevos arrendamientos y renovaciones que superan el promedio histórico trimestral

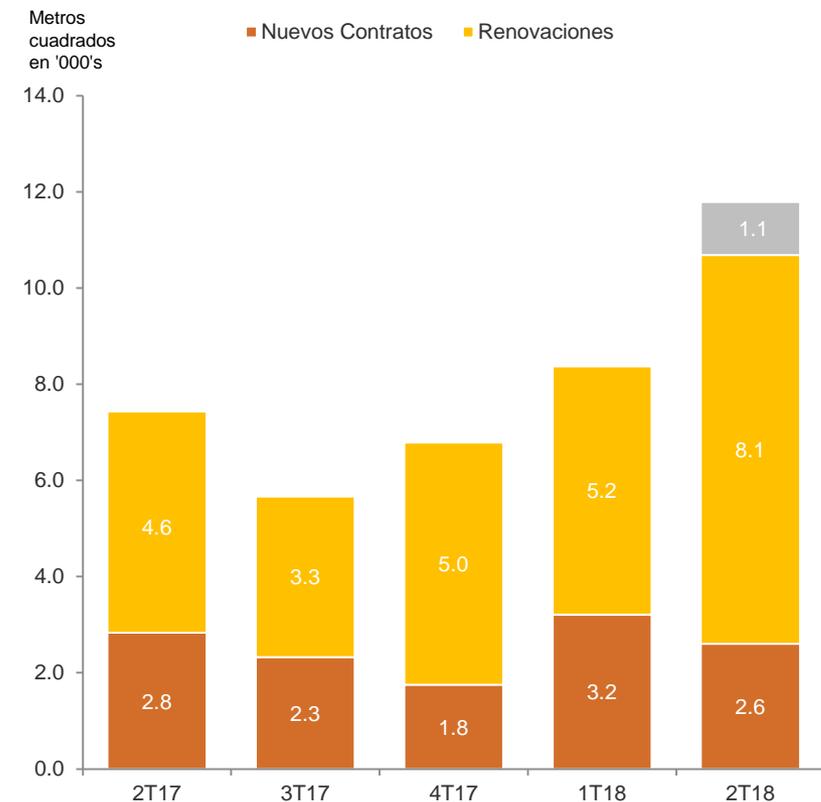
### Resumen de Arrendamiento Comercial 2T18

- Nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 11.8 mil metros cuadrados comparados con un promedio trimestral histórico de 7.4 mil metros cuadrados
- Sólida actividad de renovaciones a través del portafolio
- La tasa de renta mensual promedio incrementó 5.1% A/A de Ps. 146.82 a Ps.154.34 por metro cuadrado
- La expansión de 1.1 mil metros cuadrados de las oficinas arrendadas fue incluida en el ABA 2T18

### Panorama Regional (Al 30 de Junio de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Otro	Total
<b>Número de Propiedades</b>	1	2	10	4	17
<b>Número de Inquilinos<sup>1</sup></b>	97	52	435	158	742
<b>Metros Cuadrados '000s</b>	34.6	27.4	329.0	66.1	457.1
<b>Ocupación (CDP)</b>	87.3%	95.3%	95.8%	91.9%	94.5%
<b>% Renta Base Anualizada</b>	8.6%	4.4%	76.6%	10.5%	100.0%
<b>Renta Promedio Mensual por m<sup>2</sup> arrendado al fin de periodo<sup>2</sup></b>	Ps 189.57 US\$ 9.54	Ps 112.55 US\$ 5.67	Ps 162.06 US\$ 8.16	Ps 114.73 US\$ 5.78	Ps 154.34 US\$ 7.77

### Actividad de Arrendamiento Comercial<sup>3</sup>



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.8633 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

**Ventas comerciales mismas tiendas en México incrementaron 7.9% A/A<sup>1</sup> debido a que los fundamentales del sector comercial mexicano se mantuvieron sólidas; Las tasas de renta en el portafolio de FIBRAMQ incrementaron 5.1% A/A**

## 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, Home Depot

## Portafolio de Negocio Conjunto

- La ocupación A/A del Negocio Conjunto disminuyó debido a dos grandes salidas en MagnoCentro y Arboledas en 1T18
- La ocupación T/T del Negocio Conjunto aumentó 78pb en 2T18 debido a que las salidas fueron contrarrestadas con nuevos clientes
- 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, Cinemex y Chedraui

## Métricas Operativas A/A 2T18 (fin del periodo)

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	2T18	2T17	Var %	2T18	2T17	Var %	2T18	2T17	Var %
Ocupación (%)	96.9%	97.4%	-51pb	91.4%	92.5%	-109pb	94.5%	95.3%	-75pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m <sup>2</sup> )	150.4	142.5	5.5%	159.9	152.8	4.7%	154.3	146.8	5.1%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.6	5.1	-9.8%	4.6	4.9	-6.5%	4.6	5.0	-8.4%
ABA Total (miles de metros cuadrados) <sup>2</sup>	261.2	259.2	0.7%	195.9	195.9	0.0%	457.1	455.1	0.4%

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



MACQUARIE



## Expansiones y Desarrollo

# Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$8.1m en proyectos de expansión y desarrollo completados o en proceso durante 1S18;  
Pipeline de US\$15.5m

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado <sup>2</sup>	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Promedio Ponderado de Meses Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Ocupación al 2T18
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 <sup>1</sup>	4		133	\$5,472	12.1%	100%		8	11	100%
2017	8		394	\$20,646	10.0%	100%		7	10	68%
Industrial	7		391	\$18,590	10.2%			7	10	67%
Completados	7		391	\$18,590	10.2%			7	10	67%
Ciudad Juárez		Expansión	55	\$2,034	9.1%	100%	2T17		NA	0%
Reynosa		Desarrollo	145	\$8,000	11.1%	100%	2T17		NA	50%
Puebla		Expansión	17	\$584	11.1%	100%	2T17		10	100%
Puebla		Expansión	10	\$492	12.4%	100%	2T17		7	100%
Monterrey		Expansión	85	\$3,700	8.5%	100%	3T17		10	100%
Querétaro		Expansión	14	\$801	10.1%	100%	4T17		6	100%
Hermosillo		Expansión	65	\$2,979	10.4%	100%	4T17		10	100%
Comercial <sup>1</sup>	1		3	\$2,056	8.2%			11	6	100%
Completados	1		3	\$2,056	8.2%			11	6	100%
Magnocentro (ZMCDMX)		Expansión & Mejora	3	\$2,056	8.2%	100%	4T17		6	100%
2018	5		181	\$8,123	16.6%			8	7	97%
Industrial	4		157	\$7,512	13.5%			7	7	100%
Completados	3		110	\$5,131	13.5%			7	5	100%
Querétaro		Expansión	14	\$785	9.9%	100%	1T18		4	100%
Guadalajara		Expansión	37	\$1,444	13.7%	100%	1T18		5	100%
Reynosa		Expansión	59	\$2,902	14.4%	100%	2T18		5	100%
En proceso	1		47	\$2,381	12.2%			10	13	100%
Reynosa		Expansión	47	\$2,381	12.2%	0%	1T19		13	100%
Comercial <sup>1</sup>	1		24	\$611	54.4%			14	NA	75%
En proceso	1		24	\$611	54.4%			14	NA	75%
City Shops Valle Dorado (ZMCDMX)		Expansión	24	\$611	54.4%	95%	3T18		NA	75%
<b>Total</b>	<b>30</b>		<b>1,206</b>	<b>\$59,395</b>	<b>11.9%</b>			<b>7</b>	<b>9</b>	<b>89%</b>
<b>LOI &amp; Pipeline</b>		<b>Expansiones/Desarrollos</b>	<b>417</b>	<b>\$15,517</b>	<b>11%</b>					

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. Adicionalmente, no puede haber certeza de que las expansiones o los desarrollos sean completados o logrados en los términos aquí descritos o en algún otro, o que el desempeño de cualquier expansión o proyecto de desarrollo sea el esperado



MACQUARIE



## Reportes Financieros Selectos

# Rentabilidad por Segmento 2T18

	Ps. millones						US\$ millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto	Prop. Comb	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto	Prop. Comb
		Industrial	Comercial					Industrial	Comercial			
<b>Ingresos totales</b>	<b>0.0</b>	<b>748.9</b>	<b>140.3</b>	<b>889.2</b>	<b>53.4</b>	<b>942.7</b>	<b>0.0</b>	<b>38.7</b>	<b>7.2</b>	<b>45.9</b>	<b>2.8</b>	<b>48.7</b>
<b>NOI</b>	<b>(0.0)</b>	<b>686.2</b>	<b>116.4</b>	<b>802.6</b>	<b>31.8</b>	<b>834.4</b>	<b>(0.0)</b>	<b>35.4</b>	<b>6.0</b>	<b>41.4</b>	<b>1.6</b>	<b>43.1</b>
<i>Margen del NOI</i>	n/a	91.6%	83.0%	90.3%	59.5%	88.5%	n/a	91.6%	83.0%	90.3%	59.5%	88.5%
<b>EBITDA</b>	<b>(54.7)</b>	<b>685.8</b>	<b>116.2</b>	<b>747.3</b>	<b>31.3</b>	<b>778.5</b>	<b>(2.8)</b>	<b>35.4</b>	<b>6.0</b>	<b>38.6</b>	<b>1.6</b>	<b>40.2</b>
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	91.6%	82.8%	84.0%	58.5%	82.6%	n/a	91.6%	82.8%	84.0%	58.5%	82.6%
<b>FFO</b>	<b>(52.2)</b>	<b>494.0</b>	<b>90.6</b>	<b>532.3</b>	<b>13.8</b>	<b>546.1</b>	<b>(2.7)</b>	<b>25.5</b>	<b>4.7</b>	<b>27.5</b>	<b>0.7</b>	<b>28.2</b>
<i>Margen del FFO</i>	n/a	66.0%	64.6%	59.9%	25.8%	57.9%	n/a	66.0%	64.6%	59.9%	25.8%	57.9%
<b>AFFO</b>	<b>(52.2)</b>	<b>429.3</b>	<b>87.5</b>	<b>464.6</b>	<b>13.3</b>	<b>477.9</b>	<b>(2.7)</b>	<b>22.2</b>	<b>4.5</b>	<b>24.0</b>	<b>0.7</b>	<b>24.7</b>
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	57.3%	62.4%	52.2%	24.9%	50.7%	n/a	57.3%	62.4%	52.2%	24.9%	50.7%
<b>EBITDAre<sup>1</sup></b>	<b>(56.3)</b>	<b>685.3</b>	<b>116.2</b>	<b>745.2</b>	<b>31.3</b>	<b>776.5</b>	<b>(2.9)</b>	<b>35.4</b>	<b>6.0</b>	<b>38.5</b>	<b>1.6</b>	<b>40.1</b>
<i>Margen del EBITDAre</i>	n/a	91.5%	82.8%	83.8%	58.5%	82.4%	n/a	91.5%	82.8%	83.8%	58.5%	82.4%

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 19.3724. 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 2T18 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	Jun 30, 2018						Jun 30, 2017
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado <sup>1</sup>
		Industrial	Comercial				
Ingresos por arrendamiento	-	713.4	127.8	841.2	47.2	888.4	865.0
Gastos Re-facturados a los inquilinos	-	35.6	12.5	48.0	6.2	54.2	44.9
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	1.3
<b>Total ingresos por arrendamiento de propiedades</b>	-	<b>748.9</b>	<b>140.3</b>	<b>889.2</b>	<b>53.4</b>	<b>942.7</b>	<b>911.1</b>
Gastos de administración de la propiedad	-	(13.7)	(3.0)	(16.6)	(3.7)	(20.4)	(18.7)
Mantenimiento de las propiedades	-	(17.5)	(5.3)	(22.8)	(7.1)	(29.8)	(27.7)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(6.1)	-	(6.1)	-	(6.1)	(11.5)
Gastos de pintura	-	(1.3)	(0.2)	(1.4)	-	(1.4)	(4.7)
Impuesto predial	-	(12.3)	(4.0)	(16.3)	(0.8)	(17.1)	(17.5)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.1)	(0.4)	(6.5)	(0.2)	(6.7)	(7.6)
Servicios de seguridad	-	(2.5)	(3.1)	(5.6)	(2.3)	(7.9)	(7.2)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.2)	(0.6)	(1.8)	(0.7)	(2.5)	(4.4)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(7.6)	-	(7.6)	-	(7.6)	(6.2)
Amortización comisiones de arrendamiento <sup>2</sup>	-	(12.9)	(1.2)	(14.2)	(0.4)	(14.6)	(13.2)
Otros gastos de la propiedad	-	(3.5)	(7.4)	(10.9)	(6.8)	(17.7)	(24.0)
<b>Total gastos de la propiedad</b>	-	<b>(84.5)</b>	<b>(25.3)</b>	<b>(109.8)</b>	<b>(22.1)</b>	<b>(131.9)</b>	<b>(142.6)</b>
Honorarios de Administración	(40.5)	-	-	(40.5)	-	(40.5)	(42.2)
Gastos relacionados con la adquisición	(1.5)	(0.5)	-	(2.0)	-	(2.0)	(3.1)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(14.2)	(0.4)	(0.2)	(14.9)	(0.5)	(15.4)	(11.5)
Gastos financieros	-	(201.1)	(27.7)	(228.7)	(18.7)	(247.4)	(231.2)
Ingresos por intereses	2.5	0.7	0.5	3.7	0.4	4.1	2.8
Impuesto a la utilidad	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)	(0.4)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(946.3)	(306.4)	(0.0)	(1,252.7)	-	(1,252.7)	766.9
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	2,520.5	-	2,520.5	-	2,520.5	(1,514.8)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	194.1	22.2	216.3	12.4	228.7	158.3
Ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	13.8	-	-	13.8	-	13.8	(25.3)
<b>Total otros (gastos)/ingresos operativos</b>	<b>(986.3)</b>	<b>2,206.8</b>	<b>(5.3)</b>	<b>1,215.3</b>	<b>(6.4)</b>	<b>1,208.9</b>	<b>(895.2)</b>
<b>(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>(986.3)</b>	<b>2,871.2</b>	<b>109.8</b>	<b>1,994.7</b>	<b>25.0</b>	<b>2,019.6</b>	<b>(126.7)</b>

1. Los resultados han sido ajustados para reflejar la presentación del periodo actual 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

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

# Utilidad Neta a NOI<sup>1</sup> Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2018						Jun 30, 2017
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional- mente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial		
<b>(Pérdida)/Ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>(986.3)</b>	<b>2,871.2</b>	<b>109.8</b>	<b>1,994.7</b>	<b>25.0</b>	<b>2,019.6</b>	<b>(126.7)</b>
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	40.5	-	-	40.5	-	<b>40.5</b>	42.2
Gastos relacionados con la adquisición	1.5	0.5	-	2.0	-	<b>2.0</b>	3.1
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	14.2	0.4	0.2	14.9	0.5	<b>15.4</b>	11.5
Gastos financieros	-	201.1	27.7	228.7	18.7	<b>247.4</b>	226.0
Ingresos por intereses	(2.5)	(0.7)	(0.5)	(3.7)	(0.4)	<b>(4.1)</b>	(2.8)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.2	-	0.2	-	<b>0.2</b>	0.4
Pérdida cambiaria	946.3	306.4	0.0	1,252.7	-	<b>1,252.7</b>	(766.9)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(2,520.5)	-	(2,520.5)	-	<b>(2,520.5)</b>	1,514.8
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(194.1)	(22.2)	(216.3)	(12.4)	<b>(228.7)</b>	(158.3)
Pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(13.8)	-	-	(13.8)	-	<b>(13.8)</b>	25.3
<b>Ingreso neto de la propiedad</b>	<b>0.0</b>	<b>664.4</b>	<b>115.0</b>	<b>779.4</b>	<b>31.3</b>	<b>810.8</b>	<b>768.5</b>
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	7.6	-	7.6	-	7.6	6.2
Amortización de gastos por arrendamiento <sup>2</sup>	-	12.9	1.2	14.2	0.4	14.6	13.2
Gatos de pintura	-	1.3	0.2	1.4	-	1.4	4.7
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>0.0</b>	<b>686.2</b>	<b>116.4</b>	<b>802.6</b>	<b>31.8</b>	<b>834.4</b>	<b>792.6</b>

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<sup>1</sup> & AFFO<sup>2</sup> Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2018							Jun 30, 2017
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial			Combinado		
<b>NOI</b>	<b>0.0</b>	<b>686.2</b>	<b>116.4</b>	<b>802.6</b>	<b>31.8</b>	<b>834.4</b>	<b>792.6</b>	
Honorarios de administración	(40.5)	-	-	(40.5)	-	(40.5)	(42.2)	
Honorarios legales, profesionales	(14.2)	(0.4)	(0.2)	(14.9)	(0.5)	(15.4)	(11.5)	
<b>EBITDA<sup>3</sup></b>	<b>(54.7)</b>	<b>685.8</b>	<b>116.2</b>	<b>747.3</b>	<b>31.3</b>	<b>778.5</b>	<b>738.9</b>	
Ingresos financieros	2.5	0.7	0.5	3.7	0.4	4.1	2.8	
Gastos por intereses de deuda <sup>4</sup>	-	(192.4)	(26.1)	(218.5)	(17.9)	(236.4)	(218.5)	
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)	(0.4)	
<b>FFO</b>	<b>(52.2)</b>	<b>494.0</b>	<b>90.6</b>	<b>532.3</b>	<b>13.8</b>	<b>546.1</b>	<b>522.8</b>	
Mejoras del inquilino	-	(16.3)	-	(16.3)	-	(16.3)	(16.0)	
Comisiones de arrendamiento	-	(20.5)	(1.0)	(21.5)	(0.3)	(21.8)	(21.4)	
Gastos capitalizables normalizados <sup>5</sup>	-	(30.7)	(2.2)	(32.9)	(0.8)	(33.6)	(28.6)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	2.9	0.1	2.9	0.6	3.5	4.7	
<b>AFFO</b>	<b>(52.2)</b>	<b>429.3</b>	<b>87.5</b>	<b>464.6</b>	<b>13.3</b>	<b>477.9</b>	<b>461.4</b>	
<b>EBITDA<sup>3</sup></b>	<b>(54.7)</b>	<b>685.8</b>	<b>116.2</b>	<b>747.3</b>	<b>31.3</b>	<b>778.5</b>	<b>738.9</b>	
Gastos relacionado a ventas de activos	1.5	0.5	-	2.0	-	2.0	3.1	
<b>EBITDAre<sup>6</sup></b>	<b>(56.3)</b>	<b>685.3</b>	<b>116.2</b>	<b>745.2</b>	<b>31.3</b>	<b>776.5</b>	<b>735.8</b>	

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

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

# Activos Netos por Segmento Junio 30, 2018



	Ps. millones						US\$ millones						
	Fondo	Compl. Propias		Consol	Neg Conj	Prop.	Fondo	Compl. propias		Consol	Neg Conj	Prop.	
	Nivel	Industrial	Comercial		Comercial (50%)	Comb		Industrial	Comercial		Comercial (50%)	Comb	
<b>Activos – Circulante</b>													
Efectivo y equ. de efectivo	139.5	118.3	34.4	292.3	24.2	316.5	7.0	6.0	1.7	14.7	1.2	15.9	
Cuentas por cobrar, neto	0.2	44.5	11.3	56.0	8.7	64.7	0.0	2.2	0.6	2.8	0.4	3.3	
Otros activos	46.6	42.3	10.5	99.4	4.8	104.2	2.3	2.1	0.5	5.0	0.2	5.2	
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	1,742.8	-	1,742.8	-	1,742.8	-	87.7	-	87.7	-	87.7	
<b>Total de activos - circulante</b>	<b>186.3</b>	<b>1,947.9</b>	<b>56.3</b>	<b>2,190.5</b>	<b>37.7</b>	<b>2,228.2</b>	<b>9.4</b>	<b>98.1</b>	<b>2.8</b>	<b>110.3</b>	<b>1.9</b>	<b>112.2</b>	
<b>Activos - No Circulante</b>													
Efectivo restringido	-	50.6	-	50.6	5.0	55.6	-	2.5	-	2.5	0.3	2.8	
Otros activos	-	187.0	2.9	189.9	26.6	216.5	-	9.4	0.1	9.6	1.3	10.9	
Crédito Mercantil	-	882.8	-	882.8	-	882.8	-	44.4	-	44.4	-	44.4	
Propiedades de inversión	-	34,673.4	5,798.3	40,471.7	1,981.3	42,452.9	-	1,745.6	291.9	2,037.5	99.7	2,137.3	
Instrumentos financieros derivados	154.3	-	-	154.3	-	154.3	7.8	-	-	7.8	-	7.8	
<b>Total de activos - circulante</b>	<b>154.3</b>	<b>35,793.7</b>	<b>5,801.2</b>	<b>41,749.2</b>	<b>2,012.8</b>	<b>43,762.0</b>	<b>7.8</b>	<b>1,802.0</b>	<b>292.1</b>	<b>2,101.8</b>	<b>101.3</b>	<b>2,203.2</b>	
<b>Total de activos</b>	<b>340.6</b>	<b>37,741.6</b>	<b>5,857.4</b>	<b>43,939.6</b>	<b>2,050.5</b>	<b>45,990.2</b>	<b>17.1</b>	<b>1,900.1</b>	<b>294.9</b>	<b>2,212.1</b>	<b>103.2</b>	<b>2,315.3</b>	
<b>Pasivos - Circulante</b>													
Cuentas por pagar	109.9	290.2	29.3	429.5	18.8	448.2	5.5	14.6	1.5	21.6	0.9	22.6	
Deuda	780.5	-	-	780.5	-	780.5	39.3	-	-	39.3	-	39.3	
Depósitos de inquilinos	-	36.2	2.7	38.9	-	38.9	-	1.8	0.1	2.0	-	2.0	
<b>Total pasivos - circulante</b>	<b>890.5</b>	<b>326.4</b>	<b>32.0</b>	<b>1,248.9</b>	<b>18.8</b>	<b>1,267.7</b>	<b>44.8</b>	<b>16.4</b>	<b>1.6</b>	<b>62.9</b>	<b>0.9</b>	<b>63.8</b>	
<b>Pasivos - No Circulante</b>													
Depósitos de inquilinos	-	296.6	22.3	318.9	15.6	334.5	-	14.9	1.1	16.1	0.8	16.8	
Deuda	11,512.3	4,151.8	-	15,664.1	855.0	16,519.1	579.6	209.0	-	788.6	43.0	831.6	
Impuesto diferido	-	6.3	-	6.3	-	6.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3	
<b>Total Pasivos No Circ</b>	<b>11,512.3</b>	<b>4,454.7</b>	<b>22.3</b>	<b>15,989.3</b>	<b>870.6</b>	<b>16,859.9</b>	<b>579.6</b>	<b>224.3</b>	<b>1.1</b>	<b>805.0</b>	<b>43.8</b>	<b>848.8</b>	
<b>Total Pasivos</b>	<b>12,402.8</b>	<b>4,781.1</b>	<b>54.3</b>	<b>17,238.2</b>	<b>889.4</b>	<b>18,127.6</b>	<b>624.4</b>	<b>240.7</b>	<b>2.7</b>	<b>867.8</b>	<b>44.8</b>	<b>912.6</b>	
<b>Activos netos</b>	<b>(12,075.4)</b>	<b>32,973.7</b>	<b>5,803.1</b>	<b>26,701.5</b>	<b>1,161.2</b>	<b>27,862.6</b>	<b>(607.9)</b>	<b>1,660.0</b>	<b>292.2</b>	<b>1,344.3</b>	<b>58.5</b>	<b>1,402.7</b>	

**Nota:** Al 30 de junio de 2018, había USDe\$217.3m de fondos (es decir, firepower) disponibles bajo la línea de crédito revolving. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 19.8633.



MACQUARIE



6

**Panorama de Deuda**

# Panorama de la Deuda

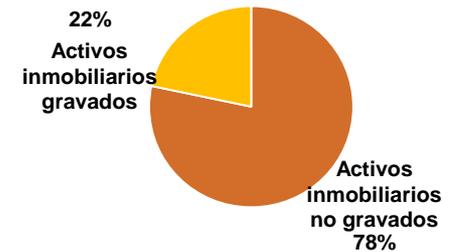
## Principalmente fondeo fijo a largo plazo con US\$217m de crédito revolvente no dispuesto

### Información General

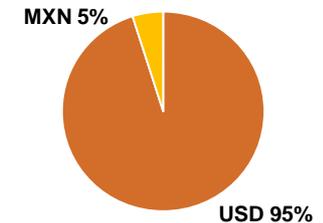
- Índice regulatorio de apalancamiento de 36.5% e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 5.2x
- Índice inmobiliario de apalancamiento de 40.2% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.3% anual
- El 78.1% de los activos inmobiliarios no están gravados<sup>1</sup>
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.5 años

### Gráficos Selectos

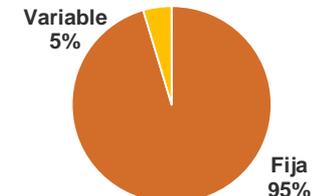
#### Por tipo de garantía



#### Por divisa



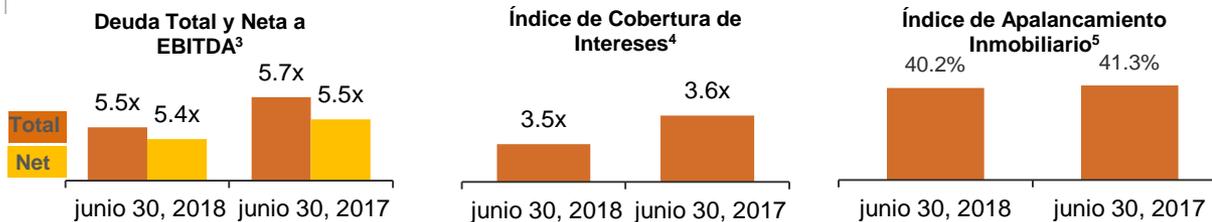
#### Por tipo de interés



### Perfil de Vencimiento de Créditos<sup>2</sup>



### Índices de Deuda Clave<sup>2</sup>



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. 19.8633/USD 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 2T18: 19.3724 para EBITDA 2T18 anualizado y el TC CDP: 19.8633 para los balances de deuda 4. NOI 2T18 / gasto por intereses 2T18 5. Deuda total/ Propiedades de inversión (en forma proporcionalmente combinada).

# Índices de Apalancamiento Regulatorios

Al 30 de Junio de 2018

Índice de Apalancamiento <sup>1</sup>		Ps.'000
Financiamientos <sup>1</sup>		16,444,655
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		45,100,795

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{16,444,655}{45,100,795} = 36.5\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD <sub>t</sub> )		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL <sub>0</sub>	Activos Líquidos	292,264	-
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO <sub>t</sub>	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,552,101
LR <sub>0</sub>	Líneas de Crédito Revolventes	-	4,316,146
I <sub>t</sub>	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,213,869
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	-	161,624
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	-
ICD <sub>t</sub> =		$\frac{292,264 + 2,552,101 + 4,316,146}{1,213,869 + 161,624}$	= 5.2 (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 30 de Junio de 2018

### Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) <sup>1</sup>	Saldo insoluto en Ps. (millones) <sup>1</sup>	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización <sup>3</sup>	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida <sup>5</sup>
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	258.0	5,124.7	Fija <sup>2</sup>	4.33%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente <sup>7</sup>	USD	40.0	794.5	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	4,965.8	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,489.7	Fija	5.44%					
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,171.3	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros <sup>4</sup>	Sep-17	Sep-27	-
<b>Total</b>		<b>833.0</b>	<b>16,546.1</b>							

### Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa<sup>6</sup>

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) <sup>1</sup>	Saldo insoluto en Ps. (millones) <sup>1</sup>	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía <sup>4</sup>	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	29.1	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses <sup>3</sup>	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	14.4	285.3	Fija	7.61%	Principal e Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
<b>Total</b>		<b>43.4</b>	<b>862.8</b>							
<b>Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio en conjunto</b>		<b>876.4</b>	<b>17,408.9</b>							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.8633/USD 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 30 de junio de 2018, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 136.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 miles de millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 217.3 millones. **Nota:** Todos los intereses son excluyentes de ISR.



## Distribuciones y Guía

7

## Distribución 2T18

### Distribución de Ps. 0.3900 por certificado para el 2T18, representando una índice de pago de 64% de AFFO; Incremento en la guía anual de distribución a Ps. 1.60 por certificado

#### Distribución 2T18

- Se declaró una distribución de Ps 0.3900 por certificado para 2T18; por un monto total de: Ps 305.9 millones<sup>1</sup>, que representa el 64.0% del AFFO para el trimestre
- Las distribuciones representan retornos de capital para propósitos fiscales mexicanos, por lo tanto, ningún impuesto mexicano será retenido<sup>2</sup>

#### Guía

- Incremento en la guía de AFFO anual por certificado de Ps 2.19-2.24 por certificado a Ps 2.28-2.33
- Incremento en la guía de distribución anual de Ps 1.56 por certificado a Ps. 1.60 por certificado
- Basado en los siguientes supuestos:
  - Capacidad de generación de efectivo del portafolio existente, y un tipo de cambio promedio de Ps. 18.5 por dólar para el remanente del 2018
  - Ninguna adquisición o venta nueva además de los dos activos que están bajo un contrato de venta.
  - Recompra para la cancelación en el 2018 de 13.6 millones de certificados disponibles para la recompra, resultando en un agregado de 5.0% de los certificados emitidos siendo recomprados y cancelados, esto cierra el 2018 con 770.8 millones de certificados remanentes.
  - Desempeño estable de las propiedades en el portafolio, y condiciones del mercado.
- El pago de las distribuciones de efectivo esta sujeto a aprobación del consejo de directores del administrador.

1. Usando monto de CBFI's en circulación al 26 de julio de 2018 (784,351,000) 2. Inversionistas deben buscar asesoramiento fiscal



MACQUARIE



## Consideraciones Fiscales

# Resumen de la Posición Fiscal

## 2T18 Impuesto Sobre la Renta<sup>1,2</sup>

Resultado Fiscal	Ps. M
<b>Ingresos Acumulables</b>	<b>3,478.6</b>
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	1,883.8
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	1,157.7
<i>Ajuste anual por inflación</i>	154.4
<i>Otros ingresos</i>	275.2
<i>Ingresos por intereses</i>	7.5
<b>(-) Deducciones autorizadas</b>	<b>(2,875.7)</b>
<i>Gastos relacionados con la operación</i>	(418.1)
<i>Deducción de inversiones</i>	(721.8)
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	(1,275.3)
<i>Gastos financieros</i>	(460.5)
<b>Utilidad Fiscal</b>	<b>602.9</b>
<b>(-) Pérdidas fiscales pendientes de disminuir</b>	<b>(2,774.1)</b>
<b>Pérdidas fiscales pendientes de amortizar</b>	<b>(2,171.2)</b>

## Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC se mantiene en promedio en 18.86 pesos por USD, consideramos que nuestras pérdidas fiscales sean amortizadas durante el año fiscal 2019<sup>3</sup>
- Bajo las leyes mexicanas actuales, cualquier ganancia o pérdida relacionada con movimientos de TC en activos monetarios tienen efectos fiscales. Mientras que, aquellos relacionados con activos no monetarios (ej. inversión en propiedades) no tienen dichos efectos
- Deducción de inversiones se refiere a la depreciación al valor fiscal de la inversión en propiedades adquiridas a la fecha

## Beneficios Fiscales de Invertir en FIBRA Macquarie

- Derivado a la posición fiscal en la que se encuentra FIBRA Macquarie, las distribuciones deben ser consideradas reembolsos de capital, en lugar de distribución del resultado fiscal
- En ciertos supuestos, la ganancia en la enajenación de certificados de participación a través de la BMV se considerará exenta para efectos del impuesto sobre la renta. Fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que adquieran los certificados de participación podrán exentar el impuesto al resultado distribuido por FIBRA Macquarie
- Consideraciones en relación a Entidades Extranjeras con Inversión Pasiva "PFIC" (Inversionistas Estadounidenses): Basados en nuestros análisis, creemos que FIBRA Macquarie no califica y no debería de calificar como un "PFIC" por los ejercicios al 31 de Diciembre de 2016 y 2017<sup>4</sup>

**Nota:** Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales .

**1.** TC: 30 Junio de 2018: 19.8633. **2.** El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio 2018 . **3.** La posición fiscal de FIBRA Macquarie es altamente sensible a los movimientos en el TC e inflación mexicana. Cualquier apreciación o depreciación del peso Mexicano tendrá un impacto significativo en la posición fiscal de FIBRA Macquarie **4.** Para cuestiones de "PFIC" de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet



MACQUARIE

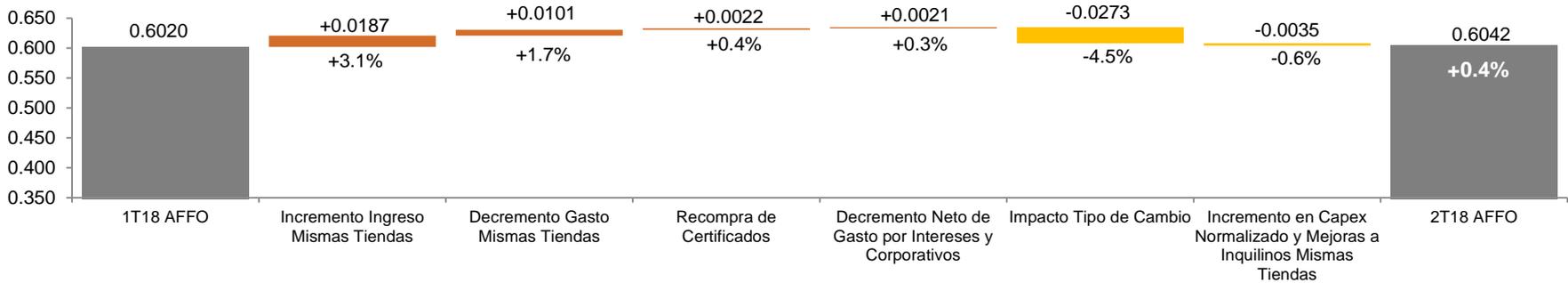


**APÉNDICE**

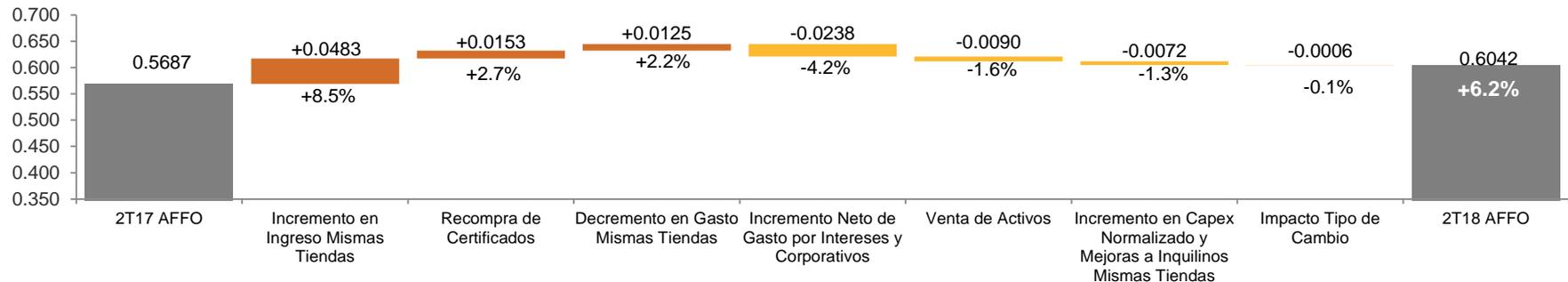
## Puentes de AFFO 2T18

El AFFO por certificado incrementó ligeramente T/T debido a que el incremento en NOI fue contrarrestado por el tipo de cambio; El incremento de 6.2% A/A fue debido a que el incremento en NOI y recompra de certificados pero parcialmente contrarrestado por incremento de intereses

### AFFO por certificado en Ps. 1T18 a 2T18



### AFFO por certificado en Ps. 2T17 a 2T18

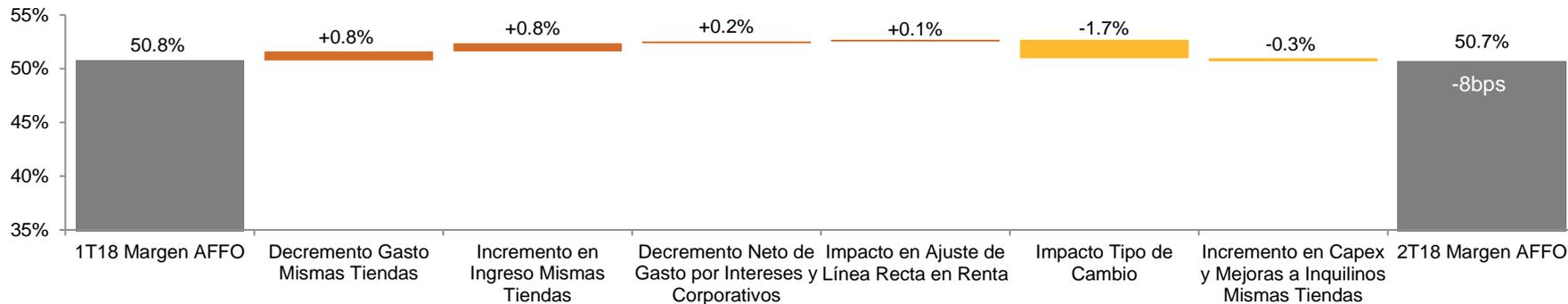


Nota: se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

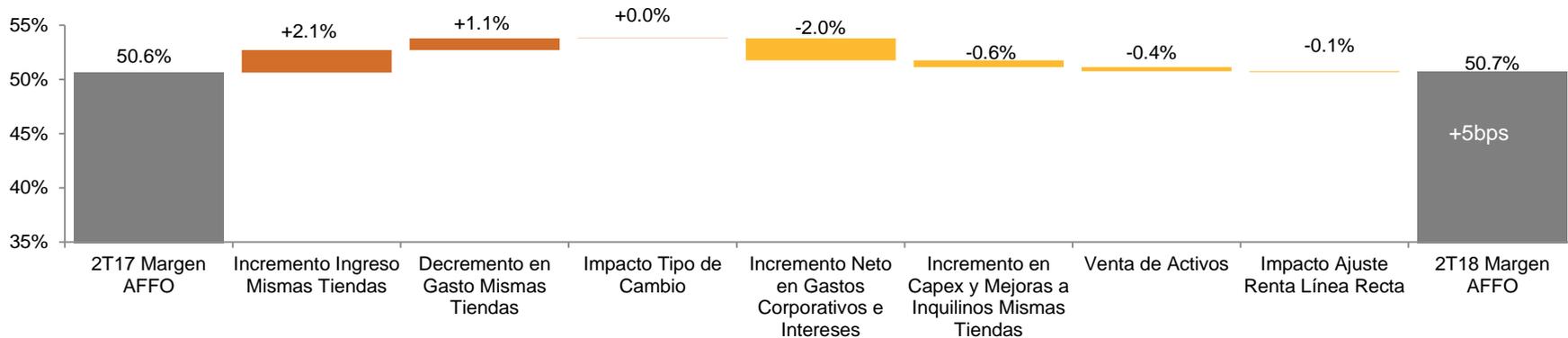
## Puentes Margen AFFO 2T18

El margen de AFFO en la mayor parte estable T/T debido a que el incremento en NOI fue contrarrestado por el tipo de cambio; Al igual permaneció estable A/A debido a que el incremento en NOI mismas tiendas fue contrarrestado por un mayor gasto de intereses

### Margen AFFO 1T18 a 2T18



### Margen AFFO 2T17 a 2T18

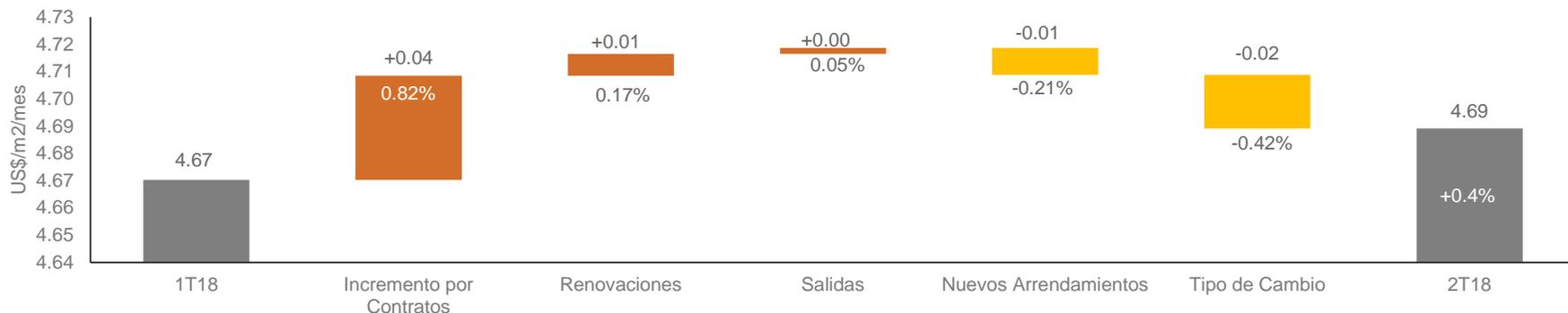


Nota: se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

# Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

Tasas de renta mejoraron T/T debido principalmente a incrementos en contratos; Las tasas comerciales incrementaron debido a nuevos arrendamientos, incrementos en contratos y renovaciones pero contrarrestadas por las salidas

## Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T18 a 2T18 (US\$)



## Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 1T18 a 2T18 (Ps.)<sup>1</sup>



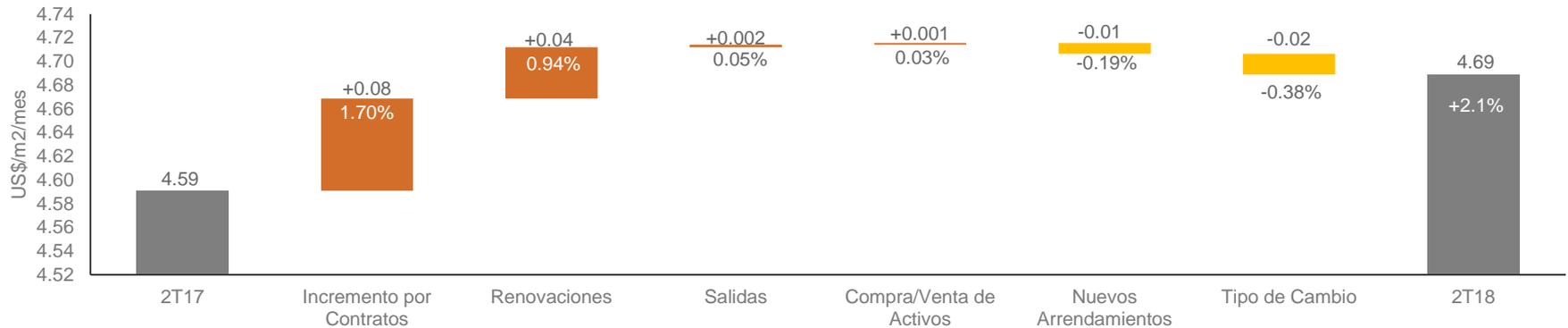
1. Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

# Puente entre Tasas de Renta Año a Año

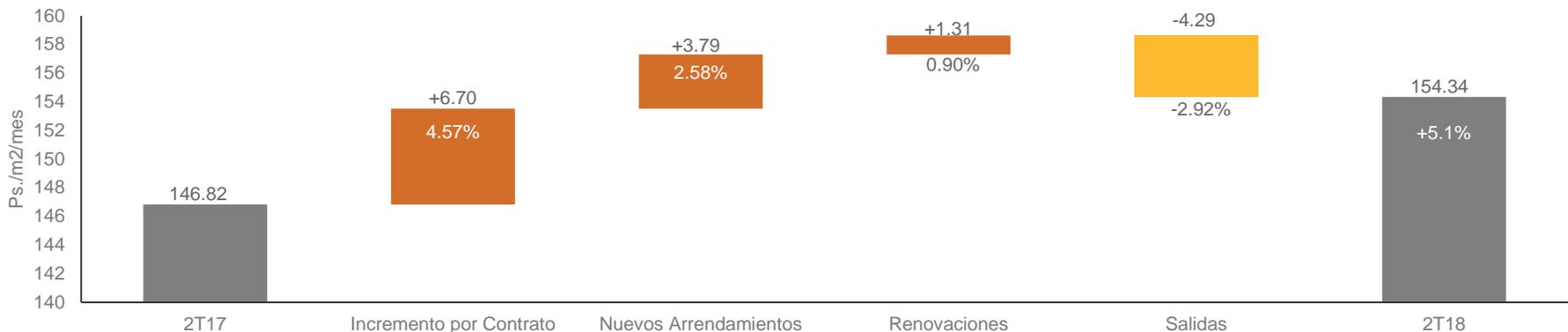


**Tasas de Renta industriales y comerciales incrementaron debido a incrementos contractuales y tasas de renovación positivas; Los nuevos arrendamientos de comercial contrarrestaron en la mayor parte las salidas**

## Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T17 a 2T18 (US\$)



## Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T17 a 2T18 (Ps.)<sup>1</sup>



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

# Definiciones

- **Volumen Bursátil Promedio Diario (ADTV por sus siglas en inglés)** 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<sup>1</sup>
- **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 neto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar) / (valores de las propiedades).
- **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 2T17 y 2T18 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Julio 1, 2017 y hasta Julio 1, 2018. Las expansiones de propiedades están incluidas
- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable

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

- **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
- **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)
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación externa al 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 10.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.3% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas
  - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.3% y 10.8% para las propiedades de inversión comerciales.
  - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.5% y 11.5% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.3% y 12.3% para las propiedades de inversión comerciales