

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES QUE SE LLEVARÁ A CABO EL 17 DE DICIEMBRE DE 2015

CIUDAD DE MÉXICO, 1 de diciembre de 2015 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales/de oficinas en México, anunció hoy que llevará a cabo una Asamblea Ordinaria de tenedores de Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRA Macquarie el 17 de diciembre de 2015 a las 10:30am en las oficinas del Representante Común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero (Monex), ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Colonia Juárez, México, D.F.

El propósito de la asamblea es el de buscar aprobación para incurrir en endeudamiento cuyo monto total represente 20% o más del valor del fideicomiso de FIBRA Macquarie, a través de una o más líneas de crédito u ofertas públicas o privadas de valores de deuda (colectivamente, el "Programa de Deuda"). Los recursos del programa de deuda se usarán para:

- refinanciar el endeudamiento existente, incluyendo costos de transacción e impuestos, enfocándose principalmente en la línea de crédito que se tiene con Blackstone (adquirida de GE Real Estate); y/o
- invertir en activos de bienes raíces y otros fines corporativos generales, en un monto total que no deberá exceder aproximadamente US\$300 millones.

El orden del día completo y los materiales que se presentarán en la asamblea se pueden obtener en la página de internet de FIBRA Macquarie en www.fibramacquarie.com y en las oficinas de Monex. Una copia de la presentación se adjunta a este anuncio.

Asistencia e Instrucciones para Votar

Los Tenedores de los CBFIs que deseen concurrir a la asamblea, deberán entregar a Monex, a más tardar a las 6:00pm del 16 de diciembre de 2015: (i) la constancia de depósito que expida S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., que demuestre la propiedad de los CBFIs correspondientes; (ii) el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, que demuestre la propiedad de los CBFIs correspondientes, según sea aplicable, y (iii) según sea aplicable, el poder general para ser representado en la asamblea a través de mandato general o especial

suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable. Las entregas se deberán hacer en las oficinas de Monex ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 14, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F., marcadas a la atención del Lic. Jesús Abraham Cantú Orozco, el Lic. Rodrigo Sánchez Castañeda y/o la Lic. Paola Alejandra Castellanos García entre las 9:00am y las 3:00pm y entre las 4:30pm y las 6:00pm de lunes a viernes.

Los tenedores de CBFIs deberán contactar a su custodio para realizar los trámites necesarios. Para mayor información, incluyendo los detalles de contacto de los custodios, favor de referirse a la página de internet de FIBRA Macquarie en www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 30 de septiembre de 2015, el portafolio inmobiliario de FIBRA Macquarie estaba conformado por 274 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, las cuales se encuentran localizadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales/oficinas se tienen en copropiedad al 50% en un *joint venture* con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie es administrada por Macquarie México Real Estate Management, S. A. de C.V., que a su vez es parte de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA), de Macquarie Group. Para mayor información acerca de FIBRA Macquarie, favor de visitar www.fibramacquarie.com.

Macquarie Infrastructure and Real Assets es un negocio dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets, que es una división de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en activos de bienes raíces, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con gran experiencia en todo el ciclo de inversión, con la capacidad para atraer inversionistas, administrar inversiones, realizar inversiones propiamente y gestionar la relación con inversionistas. Macquarie Infrastructure and Real Assets se fundó en 1996 y al 30 de septiembre de 2015 tenía aproximadamente US\$103.7 mil millones de activos bajo administración.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,500 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$354 mil millones (al 30 de septiembre de 2015).

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre proyecciones a futuro. Las declaraciones de proyecciones a futuro implican riesgos inherentes e incertidumbre. Le advertimos que una cantidad de factores importantes puede causar que los resultados reales difieran significativamente de aquellos de proyecciones a futuro y no tomamos ninguna obligación de actualizar ninguna declaración sobre proyecciones a futuro.

Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SU ENMIENDA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

Relación con Inversionistas:

Toe Matsumura

Tel: +52 (55) 9178 7768

Cel: +52 1 (55) 4450 5018

Email: toe.matsumura@macquarie.com

Para relación con medios, favor de contactar:

José Manuel Sierra

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cel: +52 1 (55) 5105 5907

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cel: +52 1 (55) 3977 2778

Email: darrazola@carralsierra.com.mx

FIBRA Macquarie México

Asamblea Ordinaria de Tenedores

17 de diciembre de 2015

Información importante

Este documento se distribuye a nombre de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

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

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores. 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 incluyendo pero no limitando a ofertas llevadas a cabo en los Estados Unidos de América conforme a la Regla 144 (*Rule 144*) o fuera de Estados Unidos de América a no residentes bajo la Regulación S (*Regulation S*).

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 aquellos 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.

Excepto por Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), 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 MBL. MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

Esta presentación no deberá ser difundida en ningún estado miembro del zona económica Europea.



Resumen Asamblea



La Asamblea de Tenedores del día de hoy pretende aprobar lo siguiente:

Incurrir en deuda por un monto total que represente 20% o más del valor del patrimonio del fideicomiso de FIBRA Macquarie, a ser utilizado para (i) refinanciar el endeudamiento existente, e (ii) inversiones en activos inmobiliarios y otros fines corporativos generales (conjuntamente, el “Programa de Deuda”)

- El endeudamiento actual de FIBRA Macquarie se compone de líneas de crédito, que refleja el tipo de financiamiento comúnmente utilizado durante la fase inicial de institucionalización del mercado inmobiliario de México.
- Al 30 de septiembre de 2015, la mayoría del endeudamiento de FIBRA Macquarie se conformaba de deuda adquirida de Blackstone (adquirida por GE Real Estate), por un monto total de aproximadamente US\$717 millones.
- A través del Programa de Deuda, pretendemos extender el plazo de nuestra deuda, fijar tasas de financiamiento competitivas, mejorar la flexibilidad en la administración de nuestros activos y diversificar nuestras fuentes de financiamiento.
- Actualmente se espera que el Programa de Deuda comprenda una combinación de bonos, deuda a plazo y un crédito revolvente que podrá ser otorgado en pesos o en dólares, por un principal total de hasta US\$1.0 mil millones aproximadamente:
 - Una parte del cual será utilizado para refinanciar el endeudamiento existente, incluyendo costos de transacción e impuestos, enfocándose principalmente en la deuda celebrada con Blackstone.
 - El resto será utilizado para realizar inversiones en activos inmobiliarios (a través de adquisiciones, desarrollo, expansiones, programas de gastos de capital, etc.) y otros fines corporativos generales, por un monto total que no exceda US\$300 millones aproximadamente.
- Sujeto a las condiciones de mercado, esperamos llevar a cabo la colocación de notas o bonos senior internacionales no garantizadas y otras líneas de créditos durante la primera mitad del 2016. Adicionalmente, la emisión de las notas o bonos estará sujeta a la obtención de calificación con grado de inversión de por lo menos dos agencias calificadoras.
- Nuestro Administrador determinará la combinación de financiamiento óptima y el calendario del Programa de Deuda.
- Restricciones de endeudamiento de una FIBRA en México: el índice de cobertura de deuda requiere un mínimo de 1.0x calculado sobre 6 trimestres futuros (sin incluir los supuestos de refinanciamiento). El límite de endeudamiento (LTV) requiere un máximo de 50% de la deuda en activos. FIBRA Macquarie se encuentra actualmente en cumplimiento de dichos requisitos, y se espera que siga cumpliendo una vez concluido el Programa de Deuda.
- Para que el Programa de Deuda pueda llevar a cabo, se requiere de la aprobación en virtud del contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie.

Nivel de Apalancamiento Regulatorio



Para ver la declaración reglamentaria de deuda, favor de consultar el sitio de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

Índice de Apalancamiento ¹ al 30 de septiembre de 2015		Ps.'000
Créditos Bancarios		16,160,898
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		39,805,500

Índice de Apalancamiento =	$\frac{16,160,898}{39,805,500}$	= 40.6%	(Límite Regulatorio de 50%)
----------------------------	---------------------------------	---------	-----------------------------

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t) al 30 de septiembre de 2015		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	2,316,092	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	287,020
UO _t	Utilidad (Pérdida) de Operación después de dividendos	-	1,573,369
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	-
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamiento	-	1,154,972
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamiento	-	940,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	116,392
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	91,278
ICD _t =		$\frac{2,316,092 + 287,020 + 1,573,369}{1,154,972 + 940,000 + 116,392 + 91,278}$	= 1.8x (Mínimo regulatorio de 1.0x)

1. Excluye la deuda relacionada a la co-inversión con Grupo Frisa, ya que ésta se contabiliza por el método de participación
2. Montos en dólares convertidos a un tió de cambio de pesos por dólar de 17.0073.

Declaración de Deuda



Para ver la declaración reglamentaria de deuda, favor de consultar el sitio de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

Deuda Asociada con Propiedades en Propiedad Completa al 30 de septiembre de 2015

Acreeedores ¹	Moneda	Saldo Insoluto en USD (millones) ²	Saldo Insoluto en Ps. (millones) ²	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	363.8	6,189.6	5.07%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	183.7	3,124.4	90 day Libor + 3.85%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	80.2	1,364.0	5.07%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	85.8	1,459.5	90 day Libor + 3.80%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.5	3,086.5	4.50%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Jan-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	55.1	936.9	6.73%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Nov-13	Oct-16	-
Total		950.2	16,160.9						

Deuda Asociada con la co-inversión con Grupo Frisa ⁶ al 30 de septiembre de 2015

Acreeedores ¹	Moneda	Saldo Insoluto en USD (millones) ²	Saldo Insoluto en Ps. (millones) ²	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745464	Ps.	33.8	575.2	6.89%	Interest Only	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	16.4	279.5	7.61%	Interest Only	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
Total		50.3	854.7						

1. Algunos de estos créditos han sido sindicados con otros acreedores

2. Incluye costos de apertura de préstamos capitalizados, mismos que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente; FX: Ps.17.0073 por USD

3. Pago sólo de interés sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones asociadas con la deuda

4. Los acreedores tienen colateral sólo sobre las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituídas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las cuales tienen derechos contra los deudores y/o FIBRA Macquarie

5. Sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones

6. Parte proporcional

Resoluciones de la Asamblea Ordinaria de Tenedores



Orden del día de la Asamblea Ordinaria de Tenedores

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso y/o cualesquier Fideicomisos de Inversión incurra en Endeudamiento que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, a través de uno o más líneas de crédito u ofertas públicas o privadas de valores de deuda, con el fin de (i) refinanciar el Endeudamiento existente, incluyendo costos de transacción e impuestos, y/o (ii) invertir en Activos Inmobiliarios y otros fines corporativos generales, que no excedan de un monto total de aproximadamente USD\$300 millones (trescientos millones de Dólares), en el caso de los incisos (i) y (ii) anteriores, en los términos y en el momento en que el Administrador lo determine.
- II. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en la presente tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 (según sea modificado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo)

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANNOUNCES ORDINARY HOLDERS' MEETING TO BE HELD ON DECEMBER 17, 2015

MEXICO CITY, December 1, 2015 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ), owner of one of the largest portfolios of industrial and retail/office property in Mexico, announced that it will hold an Ordinary Meeting of holders of FIBRA Macquarie real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) on December 17, 2015 at 10:30am in the offices of the Common Representative, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (Monex), located at Av. Paseo de la Reforma No. 284, 9th Floor, Colonia Juárez, México, D.F.

The purpose of the meeting is to seek approval to incur debt in a total amount that represents 20% or more of the value of FIBRA Macquarie's trust estate, through one or more debt facilities or public or private offerings of debt securities (collectively, the "Debt Program"). The proceeds of the Debt Program are intended to be used for:

- refinancing existing indebtedness, including associated transaction costs and taxes, with the primary focus being the borrowings under debt facilities with Blackstone (acquired from GE Real Estate); and/or
- investing in real estate assets and other general corporate purposes, not to exceed a total amount of approximately US\$300 million.

The complete agenda and materials to be presented at the meeting can be obtained via the FIBRA Macquarie website at www.fibramacquarie.com and at Monex's offices. A copy of the presentation is also attached to this announcement.

Attendance and Voting Instructions

CBFI holders who wish to attend the meeting must deliver the following documents to Monex by no later than 6.00pm on December 16, 2015: (i) the depositary certificate issued by S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., evidencing the ownership of the

corresponding CBFIs, as applicable, (ii) the list issued by the relevant custodian, evidencing the ownership of the corresponding CBFIs, as applicable, and (iii) as applicable, the power of attorney to be represented in the meeting, through a sufficient general or specific mandate, granted in accordance with applicable law. Deliveries should be made to Monex's offices, located at Av. Paseo de la Reforma No. 284, Floor 14, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F., marked for the attention of Mr. Jesús Abraham Cantú Orozco, Mr. Rodrigo Sánchez Castañeda and/or Ms. Paola Alejandra Castellanos García between 9:00am and 3:00pm and from 4:30pm to 6:00pm Monday to Friday.

CBFI holders must contact their custodian to make the necessary arrangements. Please refer to FIBRA Macquarie's website at www.fibramacquarie.com for further information, including custodian contact details.

About FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. FIBRA Macquarie's portfolio consists of 274 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states as of September 30, 2015. Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. FIBRA Macquarie is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For additional information about FIBRA Macquarie, please visit www.fibramacquarie.com.

Macquarie Infrastructure and Real Assets is a business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. Macquarie Infrastructure and Real Assets has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relations. Established in 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets has approximately US\$103.7 billion of total assets under management as of September 30, 2015.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more

than 60 office locations in 29 countries. Macquarie employs approximately 13,500 people and has assets under management of over US\$354 billion (as of September 30, 2015).

Cautionary Note Regarding Forward-looking Statements

This release may contain forward-looking statements. Forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of important factors could cause actual results to differ significantly from these forward-looking statements and we undertake no obligation to update any forward-looking statements.

None of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

THIS RELEASE IS NOT AN OFFER FOR SALE OF SECURITIES IN THE UNITED STATES, AND SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD IN THE UNITED STATES ABSENT REGISTRATION OR AN EXEMPTION FROM REGISTRATION UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED.

THIS ANNOUNCEMENT IS NOT FOR RELEASE IN ANY MEMBER STATE OF THE EUROPEAN ECONOMIC AREA.

All figures in this release are subject to rounding. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Investor relations contact:

Toe Matsumura

Tel: +52 (55) 9178 7768

Cell: +52 1 (55) 4450 5018

Email: toe.matsumura@macquarie.com

For press queries, please contact:

Jose Manuel Sierra

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cell: +52 1 (55) 5105 5907

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cell: +52 1 (55) 3977 2778

Email: darrazola@carralsierra.com.mx



FIBRA Macquarie México

Ordinary Holders' Meeting

December 17, 2015

Important Information



This document is being distributed on behalf of Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), as trustee, of FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

As used herein, the name "Macquarie" or "Macquarie Group" refers to Macquarie Group Limited and its worldwide subsidiaries, affiliates and the funds that they manage. Unless otherwise noted, references to "we", "us", "our" and similar expressions are to MMREM, as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank, as trustee, of FIBRA Macquarie.

This document does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities. This document is an outline of matters for discussion only and no representations or warranties are given or implied. This document does not contain all the information necessary to fully evaluate any transaction or investment, and you should not rely on the contents of this document. Any investment decision should be made based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any offering memorandum or prospectus. Any offer of securities will be undertaken under applicable securities law, including but not limited to offers made in the United States under Rule 144 or outside the United States to non-U.S. persons under Regulation S.

This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties.

Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

No risk control mitigant is failsafe. Notwithstanding the mitigants described herein, losses may occur as a result of identified or unidentified risks. Past performance is no indication of future performance.

Certain information in this document identified by footnotes has been obtained from sources that we consider to be reliable and is based on present circumstances, market conditions and beliefs. We have not independently verified this information and cannot assure you that it is accurate or complete. The information in this document is presented as of its date. It does not reflect any facts, events or circumstances that may have arisen after that date. We have no obligation to update this document or correct any inaccuracies or omissions in it. Any financial projections have been prepared and set out for illustrative purposes only and do not in any manner constitute a forecast. They may be affected by future changes in economic and other circumstances and you should not place undue reliance on any such projections.

Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document.

Any discussion in this document of past or proposed investment opportunities should not be relied upon as any indication of future deal flow.

None of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

This presentation is not for release in any member state of the European Economic Area.

Meeting Overview



We are holding today's Ordinary Holders' Meeting to seek approval to:

Incur debt totaling 20% or more of the value of FIBRA Macquarie's trust estate, to be used for (i) refinancing existing debt and (ii) real estate investments and other general corporate purposes (collectively, the "Debt Program")

- FIBRA Macquarie's current borrowings are secured debt facilities, reflecting the type of financing most commonly used during the initial phase of institutionalization of Mexico's real estate market
- As of September 30, 2015 the majority of FIBRA Macquarie's borrowings are under the existing Blackstone debt facilities (acquired from GE Real Estate) totaling approximately US\$717m
- Through the Debt Program, we intend to extend the tenor of our debt, secure competitive funding rates, enhance flexibility in managing our assets and diversify our sources of funding
- The Debt Program is currently expected to comprise a combination of bonds, term debt and a dual-currency USD/MXN revolving credit facility, up to a total principal amount of approximately US\$1.0bn:
 - a portion of which is intended to be used to refinance existing debt, including associated transaction costs and taxes, with the primary focus being the existing Blackstone debt
 - the balance is intended to be used to invest in real estate assets (through acquisitions, developments, expansions, capital expenditure programs etc.) and for other general corporate purposes, not to exceed a total amount of approximately US\$300 million
- Subject to market conditions, we expect to complete the placement of a senior unsecured international bond and other loan facilities during the first half of 2016. In addition, the bond issuance would be subject to investment grade ratings being obtained from at least two rating agencies
- Our Manager will determine the optimal funding mix and timing of the Debt Program
- Mexican FIBRA leverage restrictions: DSCR test requires a minimum of 1.0x on a 6-quarter forward looking test (with no refinancing assumptions). LTV test requires a maximum of 50% debt to assets. FIBRA Macquarie is currently in compliance with these regulatory requirements, and is expected to continue to be compliant after the Debt Program has been completed
- The approval being sought is required under FIBRA Macquarie's trust agreement for the Debt Program to proceed

Regulatory leverage ratios



For statutory debt disclosure, please refer to the Mexican Bolsa website (www.bmv.com.mx)

Leverage Ratio ¹ as of September 30, 2015		Ps.'000
Bank Debt ²		16,160,898
Bonds		-
Total Assets		39,805,500

$$\text{Leverage Ratio} = \frac{16,160,898}{39,805,500} = 40.6\% \quad (\text{Regulatory Limit } 50\%)$$

Debt Service Coverage Ratio (ICD _t) as of September 30, 2015		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Liquid Assets	2,316,092	-
IVA _t	Value added tax receivable	-	287,020
UO _t	Net Operating Income (Loss) after dividends	-	1,573,369
LR ₀	Revolving Debt Facilities	-	-
I _t	Estimated Debt Interest Expense	-	1,154,972
P _t	Scheduled Debt Principal Amortization	-	940,000
K _t	Estimated Recurrent Capital Expenditures	-	116,392
D _t	Estimated Non-Discretionary Development Costs	-	91,278
ICD _t =		$\frac{2,316,092 + 287,020 + 1,573,369}{1,154,972 + 940,000 + 116,392 + 91,278} = 1.8x \quad (\text{Regulatory Minimum } 1.0x)$	

1. Excludes debt associated with the Grupo Frisa JV as this is accounted for using the equity accounting method

2. Amounts in USD converted to Ps. at FX: Ps. 17.0073 per USD

Debt disclosure



For statutory debt disclosure, please refer to the Mexican Bolsa website (www.bmv.com.mx)

Debt Associated with Wholly-Owned Properties as of September 30, 2015

Lenders ¹	Loan Currency	Outstanding balance USD (in millions) ²	Outstanding balance Ps. (in millions) ²	Rate p.a.	Amortization ³	Security Type ⁴	Commence-ment Date	Maturity Date	Extended Maturity Date ⁵
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, as trustee of trust No. F/745465	USD	363.8	6,189.6	5.07%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, as trustee of trust No. F/745465	USD	183.7	3,124.4	90 day Libor + 3.85%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, as trustee of trust No. F/745465	USD	80.2	1,364.0	5.07%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, as trustee of trust No. F/745465	USD	85.8	1,459.5	90 day Libor + 3.80%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.5	3,086.5	4.50%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Jan-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	55.1	936.9	6.73%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Nov-13	Oct-16	-
Total		950.2	16,160.9						

Debt Associated with Grupo Frisa JV⁶ as of September 30, 2015

Lenders ¹	Loan Currency	Outstanding balance USD (in millions) ²	Outstanding balance Ps. (in millions) ²	Rate p.a.	Amortization ³	Security Type ⁴	Commence-ment Date	Maturity Date	Extended Maturity Date ⁵
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, as trustee of trust No. F/745464	Ps.	33.8	575.2	6.89%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	16.4	279.5	7.61%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-19	-
Total		50.3	854.7						

1. Some of these facilities have been syndicated with other lenders

2. Includes capitalized upfront borrowing costs which are amortized over the term of the relevant loan. FX: Ps. 17.0073 per USD.

3. Interest only subject to compliance with certain debt covenants

4. Lenders have recourse only to the properties, cash flows and other reserves constituted under the facilities, except under certain limited circumstances in which the lenders have recourse against the borrowers and/or FIBRA Macquarie

5. Subject to meeting certain conditions

6. Proportionate share

Resolutions of the Ordinary Holders' Meeting



Ordinary Meeting Agenda

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval for the incurrence of Indebtedness by the Trust or any Investment Trusts in a total amount that represents 20% (twenty percent) or more of the value of the Trust Estate based on the relevant closing numbers of the immediately preceding quarter, through one or more debt facilities or public or private offerings of debt securities, for the purposes of (i) refinancing existing Indebtedness, including associated transaction costs and taxes, and/or (ii) investing in Real Estate Assets and other general corporate purposes, not to exceed a total amount of approximately US\$300 million (three hundred million U.S. Dollars), in the case of (i) and (ii) above, on such terms and at such time as the Manager may determine.
- II. Appointment of a delegate or delegates to fulfill the resolutions adopted in the Ordinary Meeting.

Defined terms not otherwise defined in these materials shall have the meaning assigned to them in the Irrevocable Trust Agreement No. F/1622 dated November 14, 2012 (as amended, supplemented or restated from time to time)