

FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Primer 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", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

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

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

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

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

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

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

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

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

Contenidos



1	Resumen Ejecutivo	3
2	Portafolio Industrial	9
3	Portafolio Comercial	14
4	Expansiones y Desarrollo	19
5	Reportes Financieros Selectos	21
6	Panorama de Deuda	27
7	Distribuciones y Guía	31
8	Pérdida Fiscal	33
	Apéndice	35
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de marzo 2018



Enfoque estratégico

- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales/de oficinas en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes actuales y en atraer nuevos clientes.
- Propiedades comerciales/oficinas que 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 ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	271	380	91.9%	2,972	31,991
Comercial ¹	17	744	94.5%	456	4,905
Total	288	1,124	92.2%	3,428	36,897



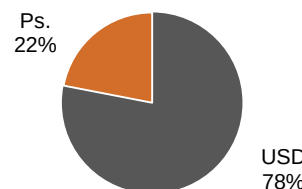
1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto al 50/50. 2. Tipo de cambio: al 31 de marzo de 2018: Ps. 18.3445, precio de certificado Ps. 20.42 y CBFIs en circulación: 792,230,492. 3. Índice de apalancamiento regulatorio calculado 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: 18.5283. 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 31 de marzo de 2018 de 18.8336. 9. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses de NOI a partir del 31 de marzo de 2018, Ps. 18.5283

Resumen financiero

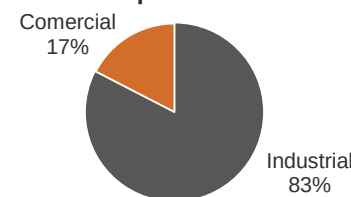
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ²	US\$882m / Ps.16.2mil m
Activos totales ² (proporcionalmente combinado, IFRS)	US\$2,360m / Ps.43.3mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario ³)	35.8% / 39.7%
NOI últimos 12 meses ⁴ (proporcionalmente combinado)	US\$173m / Ps.3.2mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁵	10.1%
1T18 AFFO por certificado ⁶ / Distribución por certificado	Ps. 0.6020 / Ps. 0.3900
AFFO por certificado (UDM) ⁶ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.28 / Ps. 1.52
Rendimiento de AFFO UDM/ Rendimiento de distribución UDM ⁷	11.3% / 7.0%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁸	US\$1.5m / Ps.28.9m

Análisis de portafolio⁹

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 1T18

El AFFO por certificado creció 3.2% A/A; Récord AFFO por certificado; crecimiento sólido de tasas de renta; Real Estate LTV decreció 190 pb A/A; distribución subió a Ps. 0.3900

Resumen

Desempeño financiero

- El AFFO por certificado incrementó 12.2% T/T, impulsado por una caída de gastos de operación, depreciación del peso (para ingresos), caída en gastos por intereses por un menor nivel de deuda promedio y actividad de recompra
- El AFFO por certificado incrementó 3.2% A/A, impulsado por un incremento en NOI y la recompra de certificados pero contrarrestado parcialmente por la apreciación del Peso y la venta de propiedades; si el FX se hubiera mantenido estable, el AFFO por certificado hubiera incrementado 8.9%
- Promedio trimestral del tipo de cambio Peso:US\$ se apreció 0.9% T/T y 8.0% A/A
- Índice de Apalancamiento Inmobiliario disminuyó 190 pb T/T a 39.7%
- Distribución para 1T18 de 0.3900 por certificado; crecimiento de 4.0% T/T; una razón de pago de AFFO de 64.7%

Desempeño Operacional

- La tasa de renta promedio industrial creció 2.6% A/A debido a incrementos en los contratos, incrementos positivos por renovaciones, apreciación del peso y salidas pero se contrarrestó parcialmente por las tasas de renta de nuevos contratos
- La tasa de renta promedio comercial creció 5.3% A/A debido a incrementos en los contratos, incrementos positivos por renovaciones y nuevos contratos pero se contrarrestó parcialmente por salidas
- La ocupación del portafolio disminuyó 70 pb T/T y 50 pb A/A durante 1T18

Iniciativas Estratégicas

- Expansiones/Desarrollo: se mantiene un pipeline sólido a rendimientos atractivos
- Programa de Recompra: se recompraron 7.7m de certificados en 1T18 para llegar a un total de 19.1m a un valor total de Ps. 412.2m; ~47% del programa completado con 2.4% de los certificados recomprados para su cancelación
- Programa de Venta de Activos: se sigue buscando oportunidades para vender propiedades que no son estratégicas para el portafolio

Indicadores clave 1T18



92.2%

Ocupación Consolidada al fin del periodo
(1T17: 92.7%; 4T17: 92.9%)



Ps. 477.8m

(Ps.0.6020 por certificado)
AFFO consolidado
(1T17 Ps. 473.2m – Ps. 0.5832 por certificado
4T17 Ps. 431.5m – Ps. 0.5363 por certificado)



3.2%

Cambio en AFFO por certificado A/A



12.2%

Cambio en AFFO por certificado T/T



US\$4.67 m²/mes

Renta Promedio Industrial A/A al fin del periodo
(1T17: US\$4.55; 4T17: US\$4.61)



Ps. 152.51 m²/mes

Renta Promedio Comercial A/A al fin del periodo
(1T17: Ps.144.85; 4T17: Ps. 151.00)

Métricas Financieras y Operacionales Clave

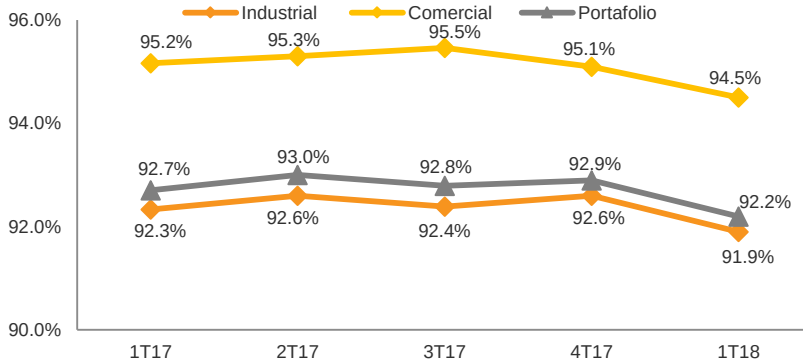
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	1T18	1T17	Variación (%)	1T18	1T17	Variación (%)
Ingresos Totales	941.2	961.9	-2.2%	50.2	47.2	6.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	824.7	838.8	-1.7%	44.0	41.1	6.8%
NOI por certificado ³	1.0390	1.0338	0.5%	0.0554	0.0507	9.2%
Margen NOI ⁴	87.6%	87.2%	43pb	87.6%	87.2%	43pb
EBITDA ²	767.8	778.8	-1.4%	40.9	38.2	7.1%
EBITDA por certificado ³	0.9673	0.9599	0.8%	0.0516	0.0471	9.5%
Margen EBITDA ⁴	81.6%	81.0%	61pb	81.6%	81.0%	61pb
FFO ²	546.9	549.9	-0.5%	29.1	27.0	8.1%
FFO por certificado ³	0.6890	0.6778	1.7%	0.0367	0.0332	10.5%
Margen FFO ⁴	58.1%	57.2%	94pb	58.1%	57.2%	94pb
Adjusted Funds From Operations ²	477.8	473.2	1.0%	25.5	23.2	9.7%
AFFO per certificate ³	0.6020	0.5832	3.2%	0.0321	0.0286	12.2%
AFFO Margin ⁴	50.8%	49.2%	158pb	50.8%	49.2%	158pb
EBITDAre ²	765.9	777.6	-1.5%	40.8	38.1	7.0%
EBITDAre por certificado ^{3,7}	0.9649	0.9584	0.7%	0.0514	0.0470	9.4%
Margen EBITDAre ⁴	81.4%	80.8%	55pb	81.4%	80.8%	55pb

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 1T18: 793,744,401 y 1T17: 811,363,500 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: 1T18: 18.7638; 1T17: 20.3877 7. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

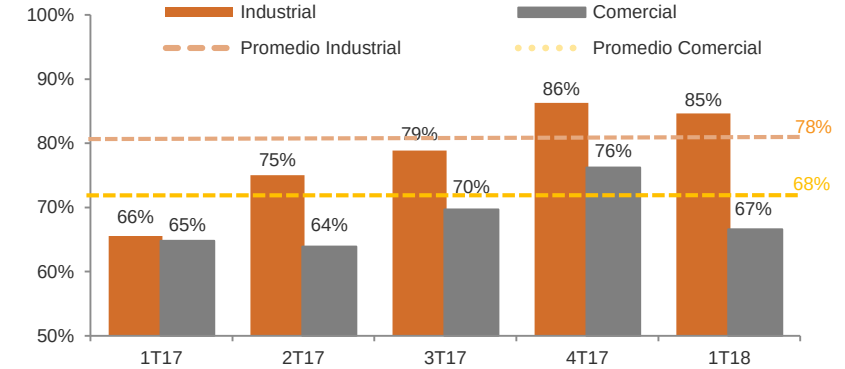
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio en 1T18¹

Ocupación (fin de trimestre)

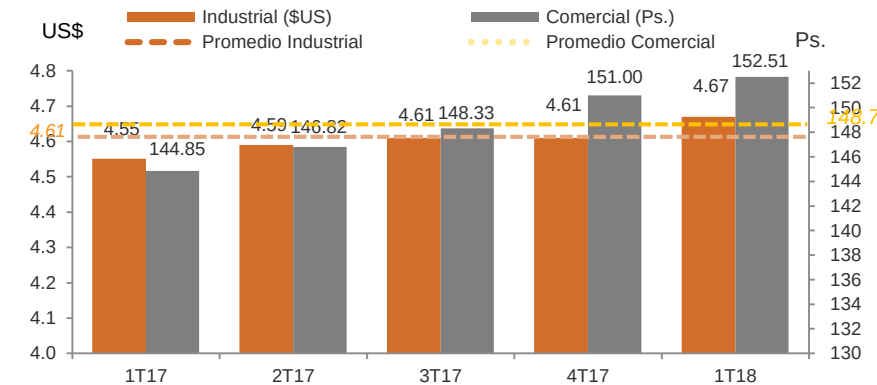


Tasa de Retención^{2,3} (UDM por ABA)



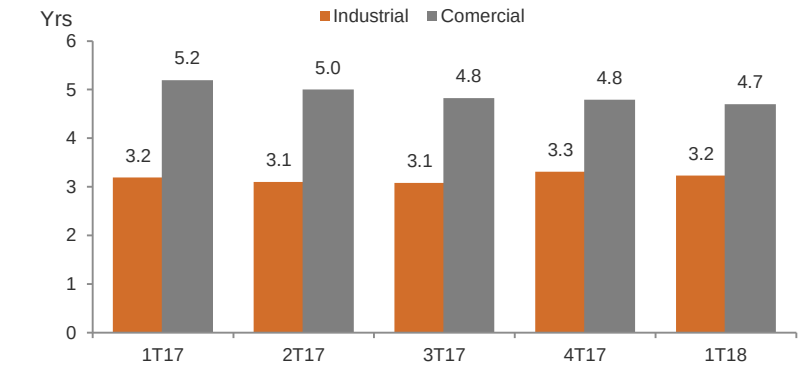
Tasa de Renta

(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. Incluye 100% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 2. 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 3. Promedio simple de los últimos 5 trimestres

Asignación de Capital

Fuentes y Usos Efectivos de Capital

PRINCIPALES FUENTES Y USOS DE CAPITAL	Equivalencia Ps. (en millones)	Equivalencia US\$ ¹ (en millones)	Puntos relevantes
Fuentes de capital			
AFFO Retenido			El AFFO/Certificado para el 1T subió 3.2% A/A, AFFO trimestral record por certificado
AFFO Retenido – año completo 2017	621.2	32.8	La Distribución/CBFI para el 1T de MX\$0.39/CBFI, subió 4.0% A/A
AFFO Retenido – 1T2018	168.9	9.0	Distribución cubierta 1.5x, se trata como retorno de capital (es decir, no se considera para efectos de ISR mexicano)
AFFO Retenido- total	790.0	41.8	~78% del AFFO denominado en USD, margen de AFFO de 50.8% en el 1T, incremento de 455pb A/A
Venta de Activos			Hasta la fecha, recursos de ~US\$30m por ventas exceden el valor en libros de los activos vendidos
Año completo 2017	525.1	28.3	FIBRAMQ sigue comprometido a contar con un portafolio de primer nivel mediante la continua renovación del portafolio por medio de ventas de activos, buscando tanto ventas de una sola propiedad como de portafolios de propiedades dentro de su portafolio industrial
1T2018	-	-	
Venta de Activos – total	525.1	28.3	
Uso de efectivo excedente	449.6	23.2	Balance eficiente: <US\$5m de efectivo (después de distribución 1T18) al final de 1T18
Fuentes de capital - total	1,764.7	93.3	
Usos de capital			
Expansion y desarrollo			
Proyectos completados en año completo 2017 (100% del costo del proyecto)	371.3	19.6	Hasta la fecha ~US\$57m invertidos/comprometido en expansión y desarrollo
Proyectos completados en 1T2018 (100% del costo del proyecto)	41.8	2.2	1.2m ft² de ABA con una razón de NOI estimada de ~12%
Avance en pagos hechos 1T2018, para proyectos comprometidos WIP	29.3	1.6	Se completó una expansión de US\$1.4m en 1T18 con un cap rate de NOI de 13.7%
Expansion y desarrollo - total	442.5	23.4	
Certificados recomprados para cancelación			
Año completo 2017	250.8	13.3	Programa activo de recompra de certificados permite la inmediata captura de retornos atractivos ajustados a riesgo
1T2018	161.4	8.6	Retorno de NOI implícito de 10%+, retorno de AFFO implícito de 11%+ y descuento sobre NAV de ~35%
Certificados recomprados para cancelación - total	412.2	21.9	Todos los certificados recomprados han sido cancelados o están en proceso de cancelación
Pago de deuda			
Año completo 2017	832.9	44.0	Línea revolvente no utilizada (firepower) de ~US\$224m
1T2018	-	-	Reducción de nivel de apalancamiento inmobiliario en 190 pb A/A a 39.7%
Pago de deuda - total	832.9	44	Exposición mínima a crecientes tasas de interés - 95% de deuda a tasa fija, vigencia promedio restante de 5.7 años
Otros			
Otros- 2017	55.8	3.0	
Otros-1T18	21.3	1.1	
Total Otros	77.2	4.1	Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar, generadores de ingresos, de US\$2.1m en 2017 y US\$445 mil en 1T2018
Usos de capital - total	1,764.7	93.3	
Oportunidades potenciales para ejecución de capital - despues de 1T 2018			
Expansion y desarrollo			
Pagos de avances pendientes en 2018, para proyectos comprometidos en proceso	25.7	1.4	Pipeline solido de proyectos no comprometidos por un total de US\$23m, 564mil pies cuadrados y +11% de NOI cap rate
No comprometidos - Cartas de intención y pipeline	431.9	23.0	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 m² y 67 mil m² en 50% negocio conjunto
Expansion y desarrollo - total	457.6	24.4	
Programa de recompra de certificados	420.1	22.4	Basado en precio actual de MX\$19.60 y 21.4m de certificados para alcanzar el limite de 5%
Pago de deuda	750.6	40.0	- Capacidad inmediata de repago de línea de crédito revolvente utilizado - Alcanzar meta de mediano a largo plazo de nivel de apalancamiento inmobiliario de 35% (vs ~40% actualmente)
Oportunidades potenciales para ejecución de capital - después de 1T 2018 - total	1,628.3	86.8	

1. Usando tipo de cambio promedio del periodo de 18.93 y 18.76 para 2017 y 1T 2018, respectivamente.

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



Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

NOI 2017 subió 4.3% T/T, cayó 3.1% A/A debido al TC; tasa de renta promedio subió 2.6% A/A a US\$4.67 (m²/mes); se completaron dos expansiones que añadieron 51 mil pies cuadrados de ABA

Actividad 1T18

- Arrendamiento: Se firmaron 6 nuevos contratos (289 mil pies cuadrados), 13 renovaciones (745 mil pies cuadrados) y siete salidas (476 mil pies cuadrados)
- Retención: La retención mejoró 1,910 pb A/A, pero principalmente debido al arrendamiento de la segunda mita de 2017, en 1T18 la retención cayó 170 pb
- El NOI del año completo incrementó 4.3% T/T principalmente por reducciones en gastos de mismas tiendas y la depreciación del Peso en el BOP Avg FX, (que es usado para reconocer ingresos)
- NOI disminuyó 3.1% A/A en gran medida como resultado de la apreciación del promedio de TC del Peso, y un ingreso no-recurrente incluido en 1T17
- La ocupación al final del periodo disminuyó 70pb T/T y 50pb A/A
- Proyectos de expansión
 - Se completaron expansiones en Guadalajara (37 mil pies cuadrados) y Querétaro (14 mil pies cuadrados)
 - Se comenzó la expansión en Reynosa por 59 mil pies cuadrados

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T18	4T17	Var. (%) 1T18 vs. 4T17	1T17	Var. (%) 1T18 vs. 1T17	YTD 18	3 meses terminados el Mar 31, 2017 (PPC)	Var (%) YTD 18 vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 747.4	\$ 742.2	0.7%	\$ 780.9	-4.3%	\$ 747.4	\$ 780.9	-4.3%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (64.3)	\$ (87.2)	-26.3%	\$ (75.9)	-15.3%	\$ (64.3)	\$ (75.9)	-15.3%
NOI	\$ 683.0	\$ 655.0	4.3%	\$ 705.0	-3.1%	\$ 683.0	\$ 705.0	-3.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	91.9%	92.6%	-70pb	92.3%	-50pb	91.9%	92.3%	-50pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.9%	92.5%	-60pb	92.4%	-50pb	91.9%	92.4%	-50pb
Tasa de Renta (US\$/m²/mes)	\$ 4.67	\$ 4.61	1.3%	\$ 4.55	2.6%	\$ 4.67	\$ 4.55	2.6%
Tasa de Retención UDM (%), pies cuadrados)	85%	86%	-170pb	66%	1,910pb	85%	66%	1,910pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.3	-2.3%	3.2	1.4%	3.2	3.2	1.4%
Margen de NOI (%)	91.4%	88.3%	310pb	90.3%	110pb	91.4%	90.3%	110pb
BOP Avg FX	19.07	18.65	2.3%	20.42	-6.6%	19.07	20.42	-6.6%
EOP FX	18.34	19.74	-7.0%	18.81	-2.5%	18.34	18.81	-2.5%
EOP FX	18.76	18.93	-0.9%	20.39	-8.0%	18.76	20.39	-8.0%

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



Incremento en tasa de renta promedio de 2.4% A/A; Ingresos y NOI subió A/A en términos de USDe

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI disminuyó 1.2%, principalmente impulsadas por la apreciación del Peso; Ingresos y NOI subió A/A en términos de USDe
- Margen NOI mejoró 124 pb, impulsado por una disminución en gastos de reparación y mantenimiento
- Ocupación al fin del periodo disminuyó 10 pb, de 92.2% a 92.1% A/A
- La ocupación promedio disminuyó 13 pb, de 92.2% en 1T17 a 92.1% en 1T18
- Tasa de renta promedio mensual al fin del periodo incrementó 2.4% a US\$4.67 por m²/mes A/A
- Porcentaje de renta denominada en US\$ se mantuvo estable en 92.0% del total de la renta industrial

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial	1T18	1T17	Variación (%)	Acumulado 18	Acumulado 17	Variación (%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 683.5m	Ps. 691.5m	-1.2%	Ps. 683.5m	Ps. 691.5m	-1.2%
Margen Operativo Neto	91.5%	90.2%	124pb	91.5%	90.2%	124pb
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	31,360	31,445	-0.3%	31,360	31,445	-0.3%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,913	2,921	-0.3%	2,913	2,921	-0.3%
Ocupación fin del periodo	92.1%	92.2%	-13pb	92.1%	92.2%	-13pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	4.67	4.56	2.4%	4.67	4.56	2.4%
Retención de clientes UDM	84.1%	65.6%	1,859pb	84.1%	65.6%	1,859pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.2	1.2%	3.2	3.2	1.2%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.0%	92.4%	-43pb	92.0%	92.4%	-43pb

Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

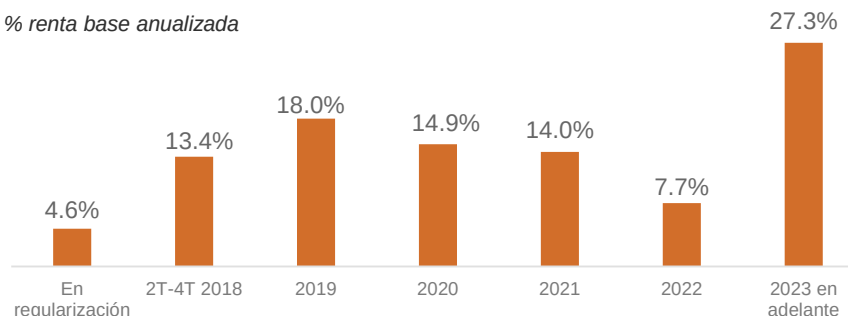


Resumen Industrial

- 75.1% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 92.0% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento de 3.2 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades

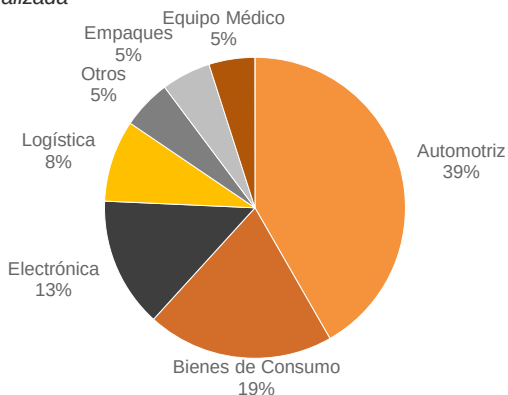
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



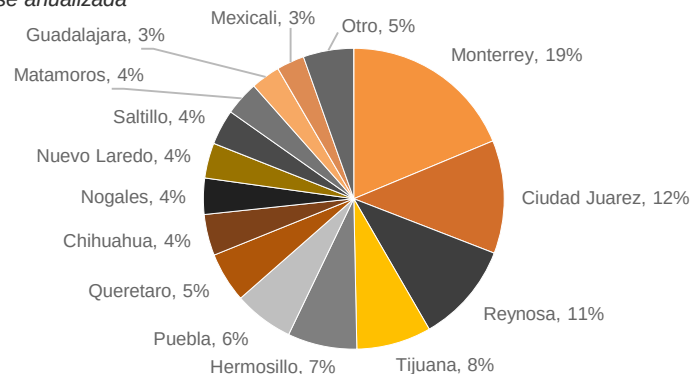
Presencia en industrias clave

% renta base anualizada



Presencia líder en mercados clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.9% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.3 años

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

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

Condiciones de oferta/demanda se mantienen a través de mercados clave

Resumen de Arrendamiento Industrial 1T18

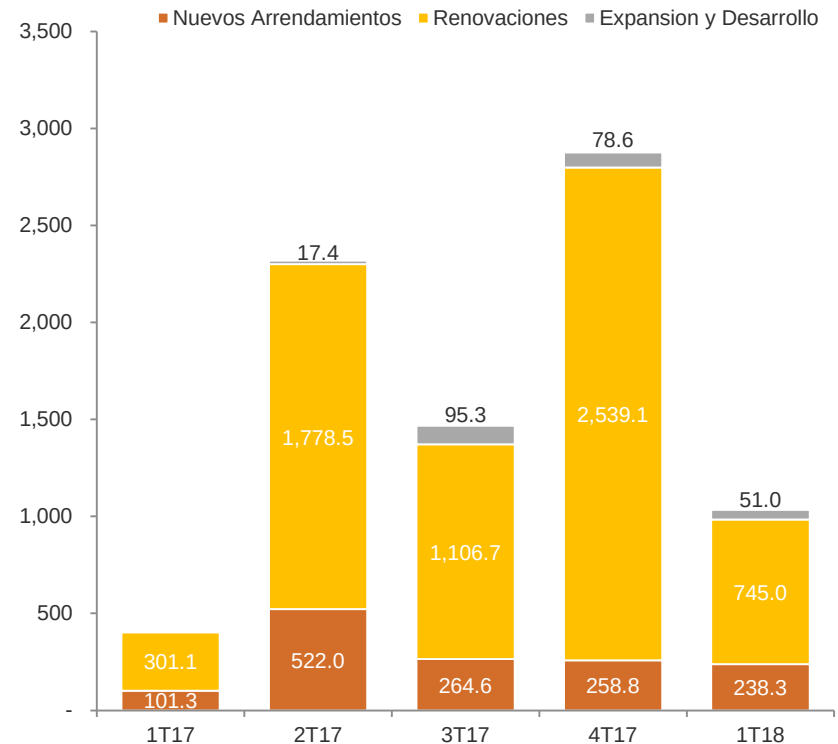
- Tasa de renta promedio incrementó a US\$4.67 m²/mes
- Continúa incertidumbre provocada por las renegociaciones de NAFTA y elecciones presidenciales en México
- Contratos nuevos y renovaciones suman 1,034 mil pies cuadrados
- Tasa de retención UDM se mantuvo relativamente estable a 85%

Panorama Regional (A partir del 31 de marzo de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	215	26	30	271
Número de Inquilinos ¹	286	34	60	380
Metros Cuadrados '000s	2,417.2	339.3	215.5	2,972.1
Ocupación	91.2%	96.3%	92.5%	91.9%
% Renta Base Anualizada	80.6%	11.3%	8.1%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ²	\$4.66	\$4.41	\$5.19	\$4.67

Actividad de Arrendamiento Industrial³

Pies cuadrados en miles



1. Basado en el número de contratos 2. Al fin del trimestre Tipo de Cambio 18.3445 3. Basado en contratos firmados



Portafolio Comercial

Puntos Relevantantes del Portafolio Comercial

Incremento de 5.3% en tasas de renta A/A impulsó un crecimiento de NOI de 5.9% A/A; ingresos por estacionamientos incrementaron 10.6% T/T y A/A

Actividad 1T18

- NOI:
 - NOI subió 5.9% A/A impulsado por mayor tasa de renta promedio y un incremento en ingresos de estacionamiento
- Arrendamiento:
 - Volúmenes de arrendamiento mejoraron comparados con promedios trimestrales de 2017 con 3.2 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos y 5.2 mil pies cuadrados de renovaciones
 - Sin embargo, diversas salidas importantes afectaron la ocupación
- Ocupación:
 - La ocupación disminuyó 60 pb T/T y 70 pb A/A a 94.5%
- Operaciones:
 - Se terminó la mejora de equipo de estacionamiento en Coacalco, City Shop Valle Dorado y Tecamac con sistemas automatizados

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T18	4T17	Var. (%) 1T18 vs. 4T17	1T17	Var. (%) 1T18 vs. 1T17	YTD 1T18	3 meses terminados el Mar 31, 2017 (PPC)	Var. (%) YTD 1T18 vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 193.8	\$ 191.3	1.3%	\$ 181.0	7.1%	\$ 193.8	\$ 181.0	7.1%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (52.1)	\$ (51.4)	1.4%	\$ (47.2)	10.4%	\$ (52.1)	\$ (47.2)	10.4%
NOI	\$ 141.7	\$ 139.9	1.3%	\$ 133.8	5.9%	\$ 141.7	\$ 133.8	5.9%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.5%	95.1%	-60pb	95.2%	-70pb	94.5%	95.2%	-70pb
Ocupación (%) promedio de periodo	94.6%	95.1%	-40pb	95.0%	-30pb	94.6%	95.0%	-30pb
Tasa de Renta (Ps./m²/mes)	\$ 152.51	\$ 151.00	1.0%	\$ 144.85	5.3%	\$ 152.51	\$ 144.85	5.3%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	67%	76%	-960pb	65%	180pb	67%	65%	180pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.7	4.8	-1.9%	5.2	-9.5%	4.7	5.2	-9.5%
Margen de NOI (%)	73.1%	73.1%	0pb	73.9%	-80pb	73.1%	73.9%	-80pb

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

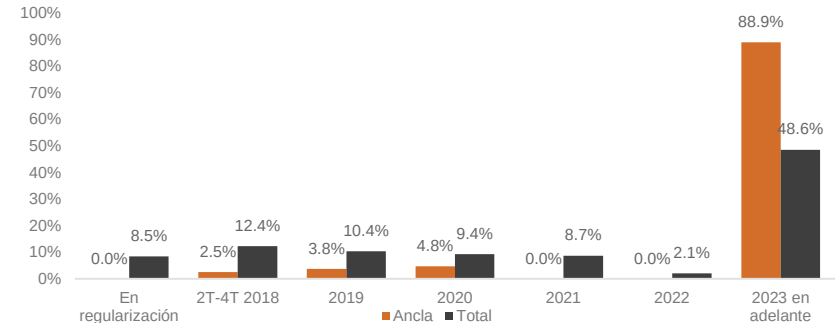
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen 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, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos de 1T18 provienen de 88% renta fija y 12% renta variable y estacionamientos

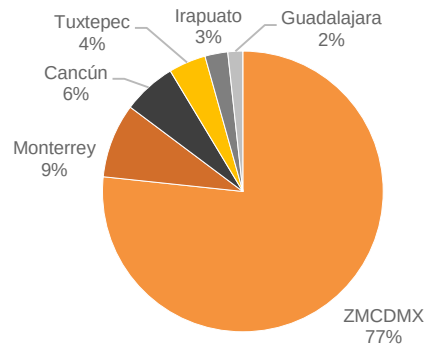
Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Puntos Relevantes del Portafolio

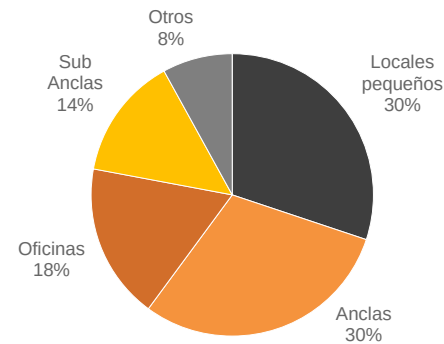
% renta base anualizada²



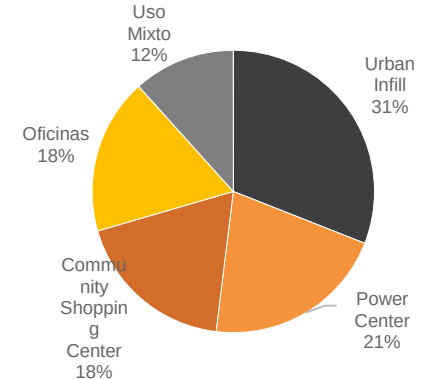
87.0% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

% renta base anualizada²



% renta base anualizada²



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 47.0% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.4 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

Sólida actividad de arrendamiento con renovaciones y nuevos contratos que estuvieron por encima del promedio trimestral histórico

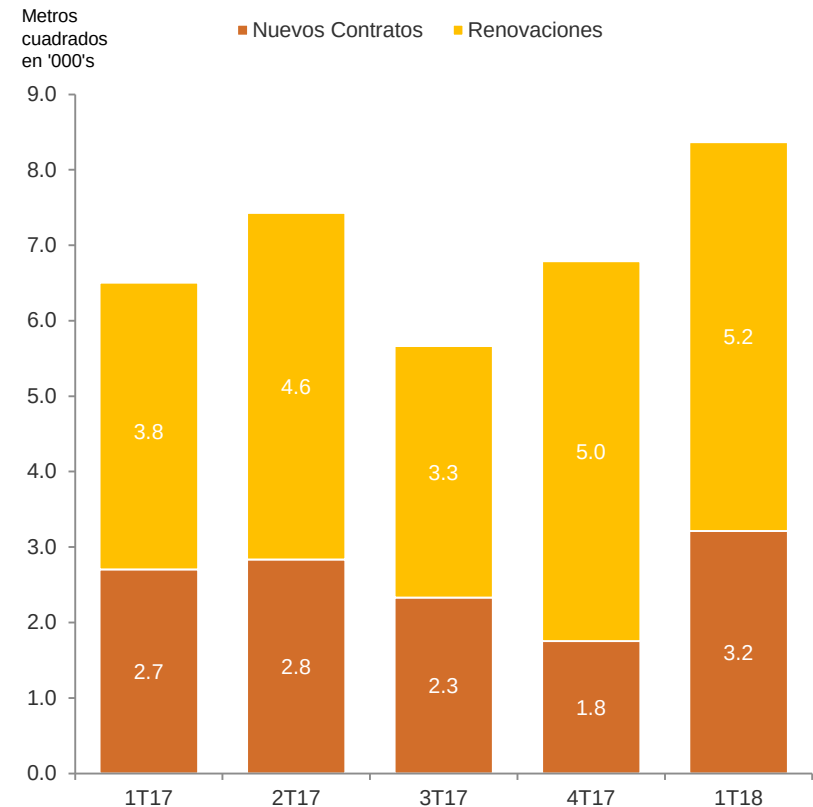
Resumen de Arrendamiento Comercial 1T18

- Nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 8.4 mil metros cuadrados comparados con un promedio trimestral histórico de 7.4 mil metros cuadrados
- La mayoría de la actividad de arrendamiento durante el trimestre fue a pequeños clientes lo que tiene un impacto positivo en la renta promedio
- La tasa de renta mensual promedio incrementó 5.3% A/A de Ps.144.85 a Ps.152.51 por metro cuadrado
- Ingresos por estacionamiento a Ps. 15.7m, subió 10.6% A/A

Panorama Regional (A partir del 31 de marzo de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos¹	94	50	446	154	744
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.5	327.6	66.1	455.8
Ocupación (CDP)	88.7%	92.9%	95.8%	91.4%	94.5%
% Renta Base Anualizada	8.6%	4.3%	76.7%	10.4%	100%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado al fin de periodo²	\$183.47 US\$ 10.00	\$111.78 US\$ 6.09	\$160.38 US\$ 8.74	\$113.15 US\$ 6.17	\$152.51 US\$ 8.31

Actividad de Arrendamiento Comercial³



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.3445 3. Basado en fecha de firma **Nota:** la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en negocio en conjunto 50/50.

Panorama de Segmento Comercial

Las rentas promedio han continuado incrementando A/A y T/T; el sector comercial en México se mantiene fuerte, aumentos continuos en ventas de mismas tiendas para principales tiendas de autoservicio y departamentales

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

- Las propiedades en el portafolio conjunto disminuyeron su ocupación debido a grandes terminaciones en Magnocentro y Arboledas
- 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 1T18 (fin del periodo)¹

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	1T18	1T17	Var %	1T18	1T17	Var %	1T18	1T17	Var %
Ocupación	97.3%	97.1%	25pb	90.6%	92.6%	-196pb	94.5%	95.2%	-70pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m²)	149.3	141.1	5.8%	157.1	150.1	4.7%	152.5	144.9	5.3%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.7	5.3	-11.2%	4.7	5.0	-7.2%	4.7	5.2	-9.5%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ¹	259.7	259.2	0.2%	196.0	195.9	0.1%	455.7	455.1	0.1%

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



Expansiones y Desarrollo

Trayectoria de expansiones y proyectos de desarrollo

US\$5.7m en proyectos de expansión y desarrollo completados o en proceso durante 1T18;
Pipeline de US\$23.0m

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABR Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado ³	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Meses Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Ocupación al 1T18
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	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 ¹		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	1		3	\$2,056	8.2%			11	6	100%
Completados	1		3	\$2,056	8.2%			11	6	100%
Magnocentro ² (ZMCDMX)		Expansión y Mejoras	3	\$2,056	8.2%	100%	4T17		6	100%
2018	4		134	\$5,742	17.8%			8	5	86%
Industrial	3		110	\$5,131	13.5%			7	5	100%
Completados	2		51	\$2,229	12.4%			6	5	100%
Querétaro		Expansión	14	\$785	9.9%	100%	1T18		4	100%
Guadalajara		Expansión	37	\$1,444	13.7%	100%	1T18		5	100%
En Progreso	1		59	\$2,902	14.4%			7	5	100%
Reynosa		Expansión	59	\$2,902	14.4%	40%	3T18		5	100%
Comercial	1		24	\$611	54.4%			11	NA	18%
En progreso	1		24	\$611	54.4%			11	NA	18%
City Shops Valle Dorado (ZMCDMX)		Expansión	24	\$611	54.4%	92%	2T18		NA	18%
Gran Total	29		1,160	\$7,014	11.9%			7	9	87%
Pipeline	5	Expansiones/Desarrollos	564	\$23,016	11.3%					

1. La expansión estabilizada está incluida como parte del portafolio de adquisiciones 2. Incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50 3. 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 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



5

Reportes Financieros Selectos

Rentabilidad por Segmento 1T18

	Ps. millones						US\$ millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto Comercial/ Oficinas	Prop. Comb	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto Comercial/ Oficinas	Prop. Comb
		Industrial	Comercial/ Oficinas					Industrial	Comercial/ Oficinas			
Ingresos totales	0.0	747.4	140.8	888.2	53.0	941.2	0.0	39.8	7.5	47.3	2.8	50.2
NOI	0.0	683.0	107.7	790.7	34.0	824.7	0.0	36.4	5.7	42.1	1.8	44.0
<i>Margen del NOI</i>	n/a	91.4%	76.5%	89.0%	64.2%	87.6%	n/a	91.4%	76.5%	89.0%	64.2%	87.6%
EBITDA	(56.2)	682.7	107.4	733.9	33.9	767.8	(3.0)	36.4	5.7	39.1	1.8	40.9
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	91.3%	76.3%	82.6%	64.0%	81.6%	n/a	91.3%	76.3%	82.6%	64.0%	81.6%
FFO	(54.5)	501.5	83.3	530.3	16.6	546.9	(2.9)	26.7	4.4	28.3	0.9	29.1
<i>Margen del FFO</i>	n/a	67.1%	59.2%	59.7%	31.4%	58.1%	n/a	67.1%	59.2%	59.7%	31.4%	58.1%
AFFO	(54.5)	435.5	80.5	461.5	16.3	477.8	(2.9)	23.2	4.3	24.6	0.9	25.5
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	58.3%	57.1%	52.0%	30.7%	50.8%	n/a	58.3%	57.1%	52.0%	30.7%	50.8%
EBITDAre¹	(57.9)	682.4	107.4	732.0	33.9	765.9	(3.1)	36.4	5.7	39.0	1.8	40.8
<i>EBITDAre Margin</i>	n/a	91.3%	76.3%	82.4%	64.0%	81.4%	n/a	91.3%	76.3%	82.4%	64.0%	81.4%

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 18.7638. 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 1T18 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		Mar 31, 2018					Mar 31, 2017
		Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	Combinado ¹
Ingresos por arrendamiento	-	715.5	128.6	844.1	46.8	890.9	913.4
Gastos refacturados a los inquilinos	-	31.1	12.2	43.4	6.2	49.5	43.8
Otros ingresos	-	0.7	0.0	0.7	-	0.7	4.8
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	747.4	140.8	888.2	53.0	941.2	961.9
Gastos de administración de la propiedad	-	(15.1)	(3.5)	(18.6)	(3.7)	(22.3)	(21.0)
Mantenimiento de las propiedades	-	(13.4)	(7.8)	(21.1)	(5.7)	(26.8)	(34.5)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(7.3)	-	(7.3)	-	(7.3)	(9.1)
Gastos de pintura	-	-	(0.2)	(0.2)	-	(0.2)	(6.1)
Impuesto predial	-	(12.3)	(4.0)	(16.3)	(0.8)	(17.1)	(16.9)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.0)	(0.4)	(6.4)	(0.4)	(6.8)	(8.8)
Servicios de seguridad	-	(2.2)	(3.5)	(5.7)	(2.4)	(8.1)	(7.2)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(0.1)	(0.8)	(0.9)	(0.6)	(1.5)	(3.2)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(7.2)	-	(7.2)	-	(7.2)	(7.8)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(12.6)	(1.0)	(13.6)	(0.5)	(14.1)	(11.3)
Otros gastos de la propiedad	-	(8.0)	(13.2)	(21.1)	(5.5)	(26.6)	(22.5)
Total gastos de la propiedad	-	(84.2)	(34.3)	(118.5)	(19.4)	(138.0)	(148.4)
Honorarios de Administración	(45.7)	-	-	(45.7)	-	(45.7)	(48.1)
Gastos relacionados con la adquisición	(1.6)	(0.2)	-	(1.9)	-	(1.9)	(1.3)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(10.5)	(0.4)	(0.2)	(11.2)	(0.1)	(11.2)	(11.8)
Gastos financieros ³	-	(189.5)	(26.1)	(215.6)	(18.5)	(234.1)	(244.4)
Ingresos por intereses	1.8	0.6	0.5	2.9	0.4	3.3	3.1
Impuesto a la utilidad	-	(0.1)	-	(0.1)	-	(0.1)	(0.2)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	856.8	278.4	-	1,135.2	-	1,135.2	1,586.8
(Pérdida)/ganancia por fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(2,280.4)	-	(2,280.4)	-	(2,280.4)	(3,086.8)
(Pérdida)/ganancia por revaluación de inmuebles de inversión valuadas ⁴	-	(86.7)	50.5	(36.2)	12.8	(23.4)	(297.1)
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	28.9	-	-	28.9	-	28.9	(2.4)
Total otros ingresos/(gastos) operativos	829.6	(2,278.2)	24.7	(1,423.9)	(5.4)	(1,429.3)	(2,102.2)
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	829.6	(1,615.1)	131.2	(654.3)	28.2	(626.1)	(1,288.7)

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 3. Incluye gastos de intereses y amortizaciones de costos de la deuda 4. Incluye cancelación de capex 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 NOI¹ Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Mar 31, 2018						Mar 31, 2017
	Completamente propias			Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Fondo	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Combinado	Combinado
Ganancia/(Pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	829.6	(1,615.1)	131.2	(654.3)	28.2	(626.1)	(1,288.7)
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	45.7	-	-	45.7	-	45.7	48.1
Gastos relacionados con la adquisición	1.6	0.2	-	1.9	-	1.9	1.3
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	10.5	0.4	0.2	11.2	0.1	11.2	11.8
Gastos financieros ²	-	189.5	26.1	215.6	18.5	234.1	244.4
Ingresos por intereses	(1.8)	(0.6)	(0.5)	(2.9)	(0.4)	(3.3)	(3.1)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.1	-	0.1	-	0.1	0.2
(Ganancia)/Pérdida cambiaria	(856.8)	(278.4)	-	(1,135.2)	-	(1,135.2)	(1,586.8)
Pérdida/(ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	2,280.4	-	2,280.4	-	2,280.4	3,086.8
Pérdida/(ganancia) por revaluación de inmuebles de inversión ⁴	-	86.7	(50.5)	36.2	(12.8)	23.4	297.1
(Ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(28.9)	-	-	(28.9)	-	(28.9)	2.4
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	663.2	106.5	769.6	33.5	803.2	813.5
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	7.2	-	7.2	-	7.2	7.8
Amortización de gastos por arrendamiento ³	-	12.6	1.0	13.6	0.5	14.1	11.3
Gastos de pintura ⁵	-	-	0.2	0.2	-	0.2	6.1
Ingreso Neto Operativo	(0.0)	683.0	107.7	790.7	34.0	824.7	838.8

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. Incluye gastos de intereses y amortizaciones de costos de la deuda. 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. 3. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento. 4. Incluye cancelación de Capex 5. Gastos de pintura se restan del NOI pero se añaden al Capex Normalizado **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.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Mar 31, 2018						Mar 31, 2017
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial				
					Comercial	Combinado	Combinado
NOI	(0.0)	683.0	107.7	790.7	34.0	824.7	838.8
Honorarios de administración	(45.7)	-	-	(45.7)	-	(45.7)	(48.1)
Honorarios legales, profesionales	(10.5)	(0.4)	(0.2)	(11.2)	(0.1)	(11.2)	(11.8)
EBITDA³	(56.2)	682.7	107.4	733.9	33.9	767.8	778.8
Ingresos financieros	1.8	0.6	0.5	2.9	0.4	3.3	3.1
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(181.8)	(24.7)	(206.4)	(17.7)	(224.1)	(231.8)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(0.1)	-	(0.1)	-	(0.1)	(0.2)
FFO	(54.5)	501.5	83.3	530.3	16.6	546.9	549.9
Mejoras del inquilino	-	(15.9)	-	(15.9)	-	(15.9)	(17.2)
Comisiones de arrendamiento	-	(19.9)	(1.0)	(20.8)	(0.3)	(21.2)	(22.4)
Gastos capitalizables normalizados ⁵	-	(29.8)	(2.2)	(32.0)	(0.8)	(32.8)	(31.4)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(0.3)	0.3	0.0	0.8	0.8	(5.7)
AFFO	(54.5)	435.5	80.5	461.5	16.3	477.8	473.2
EBITDA³	(56.2)	682.7	107.4	733.9	33.9	767.8	778.8
Gastos relacionado a ventas de activos	(1.6)	(0.2)	-	(1.9)	-	(1.9)	(1.3)
EBITDAre⁶	(57.9)	682.4	107.4	732.0	33.9	765.9	777.6

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 Marzo 31, 2018



	Ps. millones						US\$ millones					
	Fondo Nivel	Compl. Propias Industrial	Com/Of	Consol	Neg Conj Com/Of	Prop. Comb	Fondo	Compl. propias Industrial	Com/Of	Consol	Neg Conj Com/Of	Prop Comb
Activos – Circulante												
Efectivo y equiv. de efectivo	188.1	149.5	11.8	349.4	21.4	370.7	10.3	8.1	0.6	19.0	1.2	20.2
Cuentas por cobrar, neto	0.2	58.2	29.7	88.0	8.8	96.8	0.0	3.2	1.6	4.8	0.5	5.3
Otros activos	3.1	65.3	15.2	83.6	4.3	87.9	0.2	3.6	0.8	4.6	0.2	4.8
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	1,377.3	-	1,377.3	-	1,377.3	-	75.1	-	75.1	-	75.1
Total de activos - circulante	191.3	1,650.3	56.7	1,898.3	34.5	1,932.8	10.4	90.0	3.1	103.5	1.9	105.4
Activos - No Circulante												
Efectivo restringido	-	46.7	-	46.7	5.0	51.7	-	2.5	-	2.5	0.3	2.8
Otros activos	-	191.1	2.9	194.0	27.7	221.7	-	10.4	0.2	10.6	1.5	12.1
Crédito Mercantil	-	882.8	-	882.8	-	882.8	-	48.1	-	48.1	-	48.1
Propiedades de inversión	-	32,310.7	5,778.2	38,088.9	1,968.5	40,057.4	-	1,761.3	315.0	2,076.3	107.3	2,183.6
Instrumentos financieros derivados	127.3	13.1	-	140.5	-	140.5	6.9	0.7	-	7.7	-	7.7
Total de activos - circulante	127.3	33,444.4	5,781.1	39,352.8	2,001.2	41,354.1	6.9	1,823.1	315.1	2,145.2	109.1	2,254.3
Total de activos	318.7	35,094.7	5,837.8	41,251.1	2,035.7	43,286.8	17.4	1,913.1	318.2	2,248.7	111.0	2,359.7
Pasivos - Circulante												
Cuentas por pagar	126.9	439.6	41.9	608.5	18.3	626.8	6.9	24.0	2.3	33.2	1.0	34.2
Depósitos de inquilinos	-	36.3	2.9	39.2	-	39.2	-	2.0	0.2	2.1	-	2.1
Total pasivos – circulante	126.9	475.9	44.9	647.7	18.3	666.0	6.9	25.9	2.4	35.3	1.0	36.3
Pasivos - No Circulante												
Depósitos de inquilinos	-	270.6	22.0	292.5	15.4	308.0	-	14.7	1.2	15.9	0.8	16.8
Deuda	11,343.5	3,834.0	-	15,177.5	854.7	16,032.2	618.4	209.0	-	827.4	46.6	874.0
Impuesto diferido	-	6.3	-	6.3	-	6.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3
Total Pasivos No Circ	11,343.5	4,110.9	22.0	15,476.3	870.1	16,346.5	618.4	224.1	1.2	843.6	47.4	891.1
Total Pasivos	11,470.4	4,586.8	66.8	16,124.0	888.4	17,012.5	625.3	250.0	3.6	879.0	48.4	927.4
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Pasivos)/Activos netos	(11,151.7)	30,507.8	5,771.0	25,127.1	1,147.2	26,274.4	(607.9)	1,663.1	314.6	1,369.7	62.5	1,432.3

Nota: Al 31 de marzo de 2018, había USDe\$224.0m 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 18.3445.



6

Panorama de Deuda

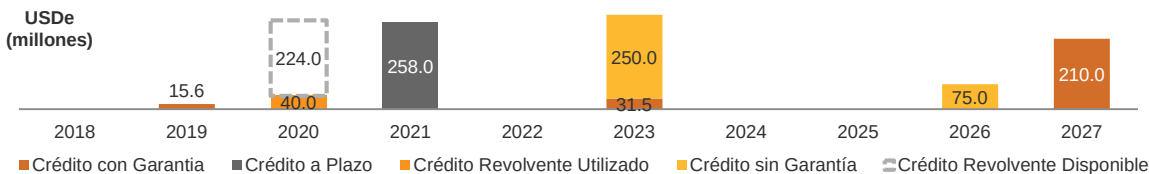
Panorama de la Deuda

Principalmente fondeo fijo a largo plazo con US\$224m de crédito revolvente no dispuesto

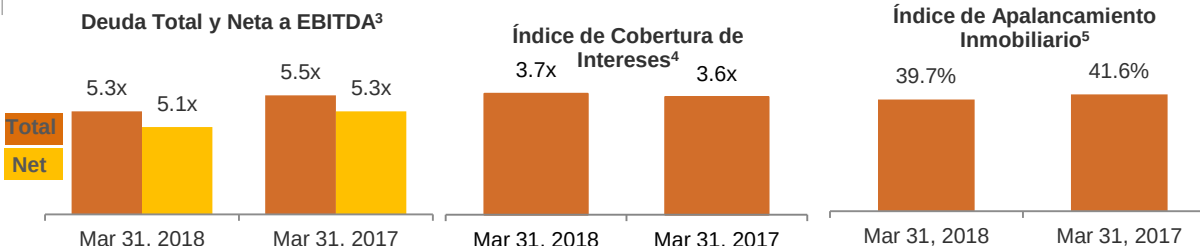
Información general

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.8% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 4.6x
- Índice inmobiliario de apalancamiento de 39.7% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.3% anual
- El 78.1% de los activos inmobiliarios no están gravados¹.
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.7 años

Perfil de vencimiento de créditos²



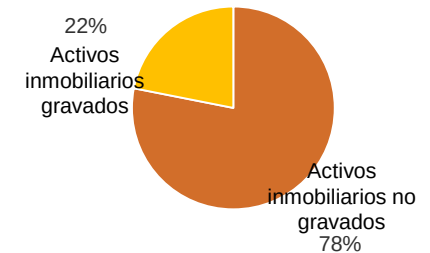
Índices de deuda clave²



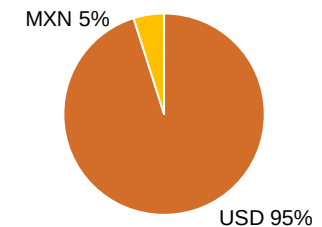
1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 18.3445/USD 3. EBITDA 1T18 anualizado 4. NOI 1T18 / gasto por intereses 1T18 5. Deuda total/ Propiedades de inversión (en forma proporcionalmente combinada).

Gráficos selectos

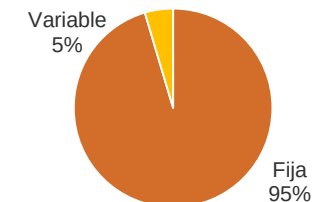
Por tipo de garantía



Por divisa



Por tipo de interés



Índices de Apalancamiento Regulatorios

Al 31 de marzo de 2018

Índice de Apalancamiento		Ps.'000
Financiamientos ¹		15,177,501
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		42,398,383

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{15,177,501}{42,398,383} = 35.8\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	349,388	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,553,954
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	4,108,830
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,265,563
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	184,129
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	90,527
ICD _t =		$\frac{349,388 + 2,553,954 + 4,108,830}{1,265,563 + 184,129 + 90,527} = 4.6 \quad (\text{Mínimo Regulatorio de } 1.0x)$	

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

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la Deuda al 31 de marzo de 2018

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	258.0	4,732.9	Fija ²	4.33%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	40.0	733.8	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	4,586.1	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,375.8	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	3,852.3	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Sep-17	Sep-27	-
Total		833.0	15,281.0							

Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	31.5	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	15.6	285.8	Fija	7.61%	Principal e Intereses ⁸	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
Total		47.1	863.3							
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio en conjunto		880.1	16,144.3		5.16%					

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.3445/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 31 marzo 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 224.0 millones. 8. El crédito se comenzó a amortizar en Mayo 2017 Nota: Todos los intereses son excluyentes de ISR.



Distribuciones y Guía

Distribución 1T18

Se declaró una distribución de Ps 0.3900 por certificado para 1T18, una razón de pago de AFFO de 64.7%

Distribución 1T18

- Se declaró una distribución de Ps 0.3900 por certificado para 1T18
- Distribución Total: Ps 309.0 millones¹
- La distribución representa 64.7% del AFFO de 1T18
- Las distribuciones representan retornos de capital para propósitos fiscales mexicanos, por lo tanto, ningún impuesto mexicano será retenido²

Guía

- Se mantiene la guía de AFFO del año en Ps 2.25-2.30 por certificado
- Se mantiene la guía de distribución del año en Ps 1.56 por certificado a ser pagado en plazos trimestrales de Ps. 0.39
- Basado en los siguientes supuestos:
 - Capacidad de generación de efectivo de parte del portafolio existente y un promedio de tipo de cambio de Ps. 18.5 por el tiempo restante de 2018
 - Asume que no habrán nuevas adquisiciones
 - No obstante que FIBRAMQ tiene un programa activo de reciclaje de activos, asume que no habrán desinversiones, pero señalando que la ejecución exitosa de ventas oportunas de activos podría dar como resultado un decremento temporal en el AFFO hasta que los recursos sean invertidos en otras oportunidades generadoras de valor
 - Recompra para su cancelación en 2018 de los 21.4 millones de certificados disponibles para recompra, llegando a un acumulado del 5.0% de los certificados emitidos recomprados y cancelados, para cerrar 2018 con 770.8 millones de certificados en circulación
 - Desempeño estable de las propiedades del portafolio y condiciones de mercado estables.
- El pago de las distribuciones de efectivo sujeto a la aprobación por parte del consejo del Administrador

1. Usando monto de CBFIs en circulación al 26 de abril de 2018 (792,230,492) 2. Inversionistas deben buscar asesoramiento fiscal



8

Pérdida Fiscal

Resumen de la Posición Fiscal

1T18 Impuesto Sobre la Renta^{1,2}

	Ps. Millones
Utilidad Neta según los estados financieros consolidados	(626.1)
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	1,199.9
(-/+) Deducciones fiscales	941.5
Depreciación fiscal	(304.6)
Ajuste Anual por Inflación	208.7
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios	1,135.2
Otras (deducciones)/ingresos	(97.8)
(Pérdida)/Resultado fiscal del periodo	1,515.2
(Pérdida)/Resultado fiscal acumulado del ejercicio	1,515.2
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(2,774.0)
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	(1,258.7)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC se mantiene en promedio 18.33 pesos por USD, esperamos que nuestras pérdidas fiscales serán utilizadas durante el año fiscal 2019.³
- Bajo las leyes mexicanas actuales, cualquier ganancia o pérdida relacionada con movimientos de TC en activos monetarios tienen efectos fiscales. Mientras tanto, aquellos relacionados con activos no monetarios (ej. Inversión en propiedades) no tienen dichos efectos.
- Los ajustes no monetarios bajo IFRS contemplan la revaluación y movimientos del TC en inversiones en bienes inmuebles.
- Depreciación fiscal se refiere a la deducción 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 resultado fiscal.
- En determinados supuestos, la ganancia en la enajenación de certificados de participación a través de la BMV se considerará exenta para efectos del Impuesto Sobre la Renta. Fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que adquieran los 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 2017.⁴

1. TC: 31 de marzo de 2018: 18.3445. 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. Cualquier apreciación o depreciación del peso Mexicano tendrá un impacto significativo en la posición fiscal de FIBRA Macquarie. 4. Para cuestiones de “PFIC” de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet. **Nota:** Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales.

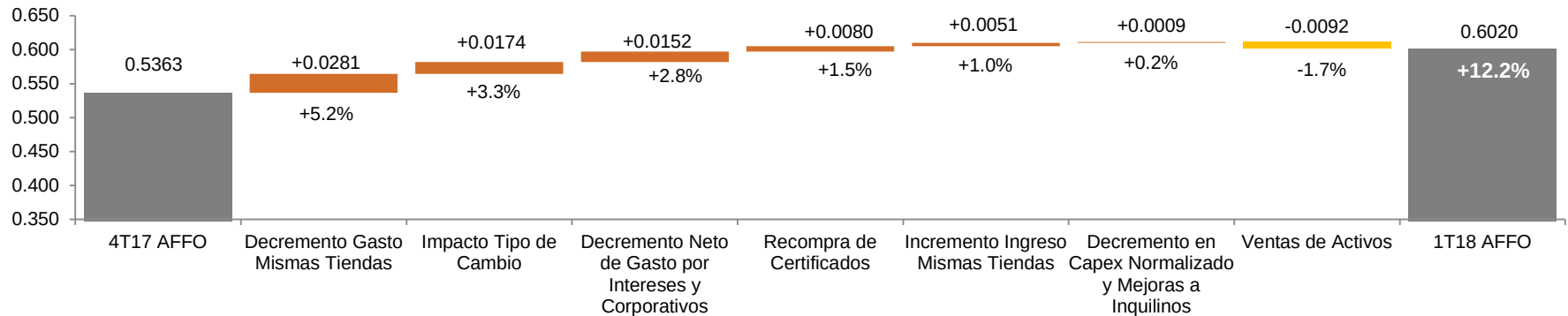


APÉNDICE

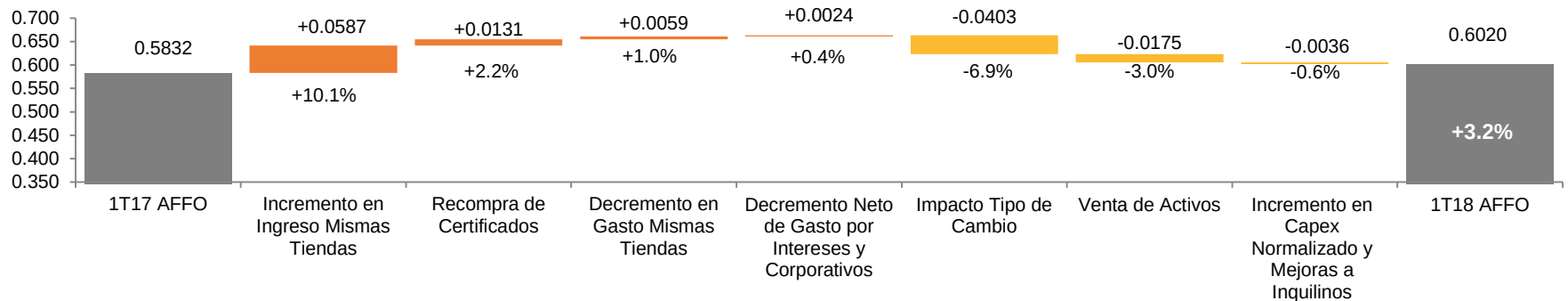
Puentes de AFFO 1T18

El AFFO por certificado incrementó T/T debido principalmente a un menor gasto en reparaciones y mantenimiento e intereses, FX y recompra; incrementó A/A debido a un mayor NOI y recompra

AFFO por certificado en Ps. 4T17 a 1T18



AFFO por certificado en Ps. 1T17 a 1T18

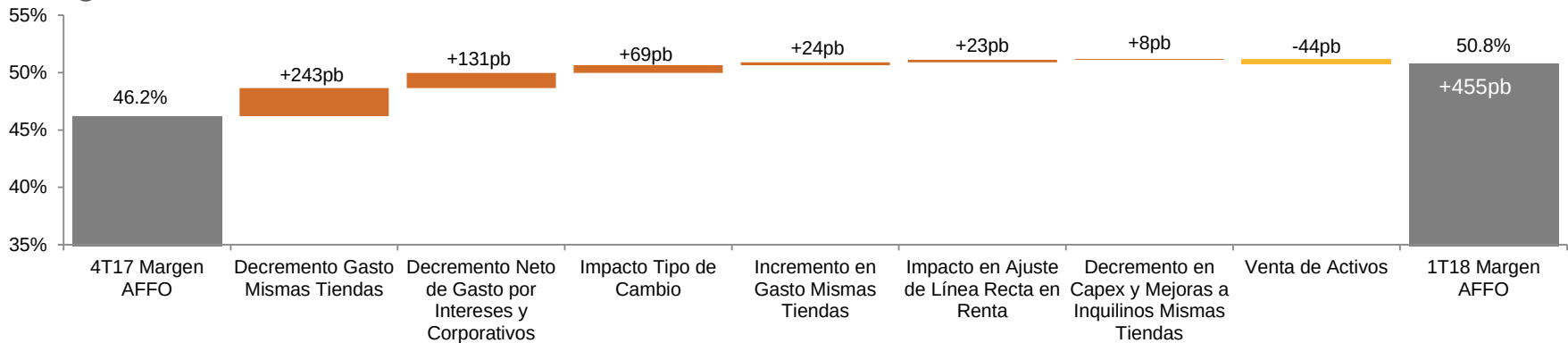


Nota: se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

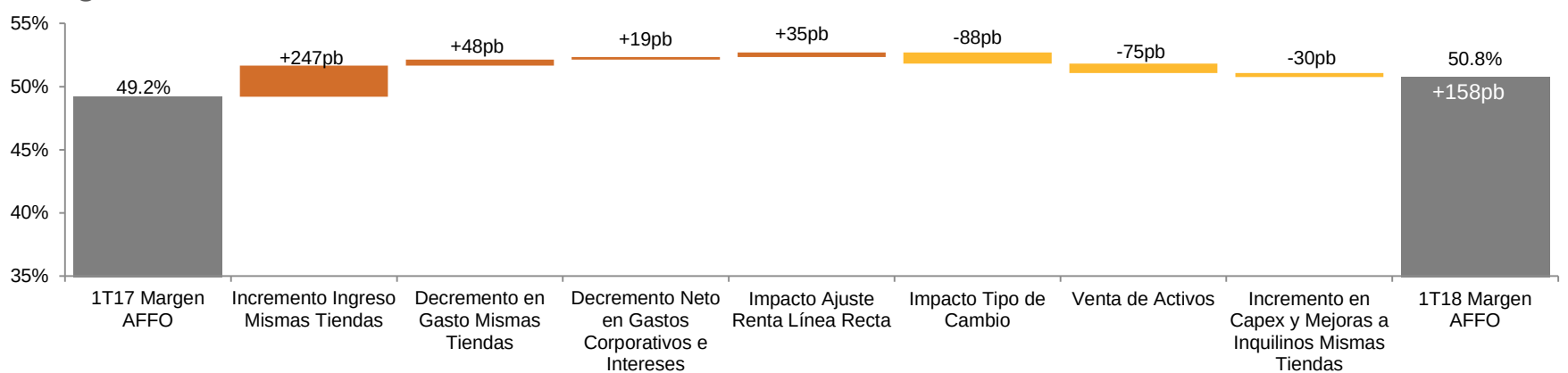
Puentes Margen AFFO 1T18

El margen de AFFO creció tanto T/T como A/A debido a un mayor NOI mismas tiendas, menores gastos por intereses y honorarios del administrador

Margen AFFO 4T17 a 1T18



Margen AFFO 1T17 a 1T18

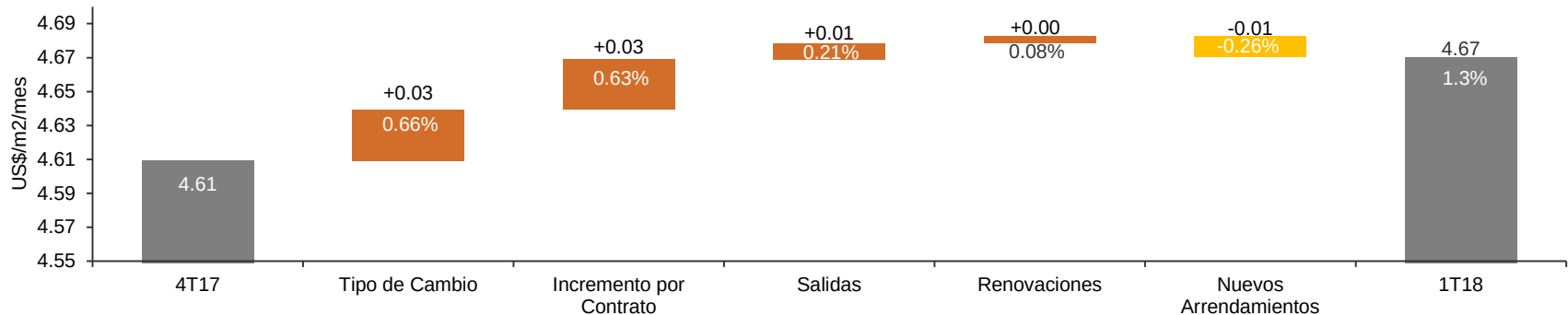


Nota: se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

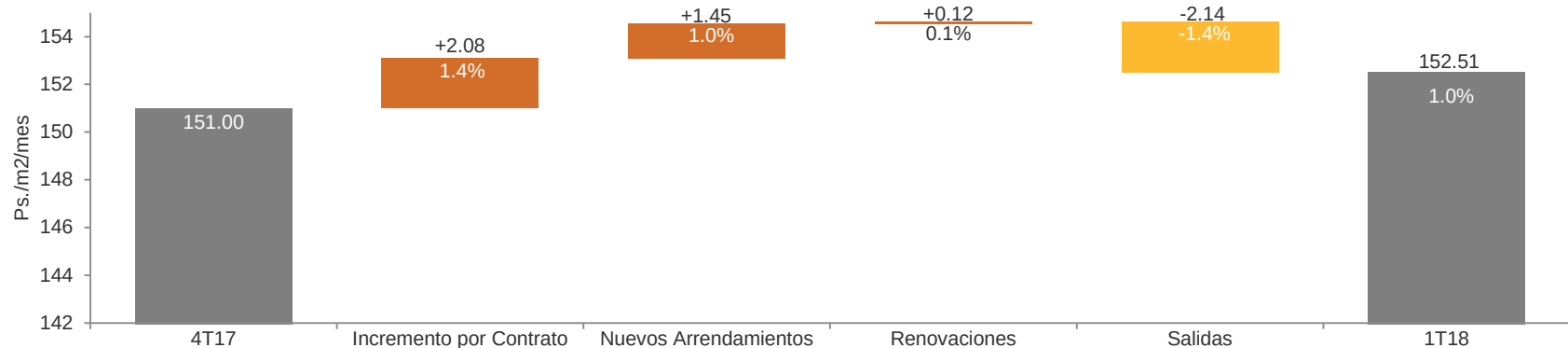
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

Tasas de renta industriales mejoraron T/T debido principalmente a la depreciación del US\$, incrementos en contratos y terminaciones; las tasas comerciales incrementaron debido a incrementos en contratos y nuevos arrendamientos

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T17 a 1T18 (US\$)



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

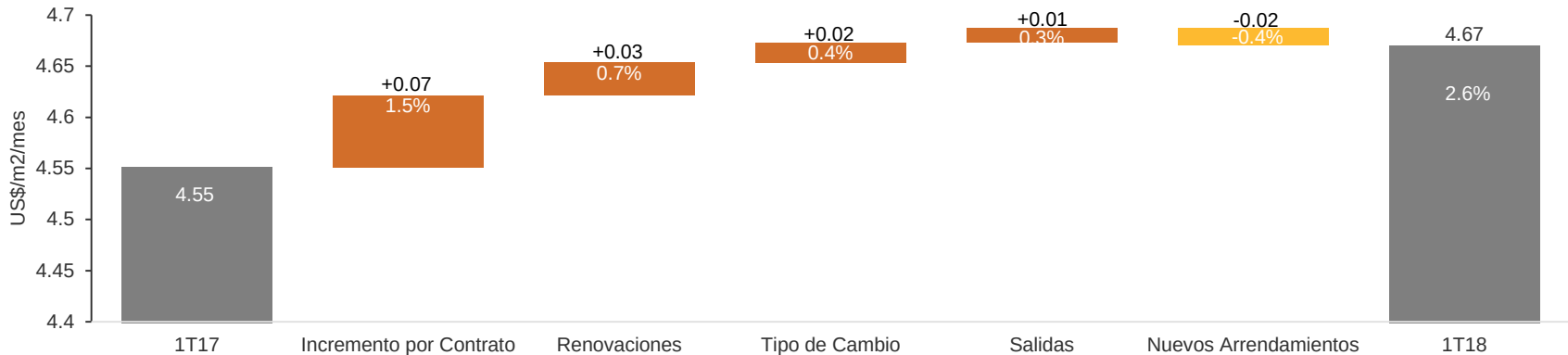


1. Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

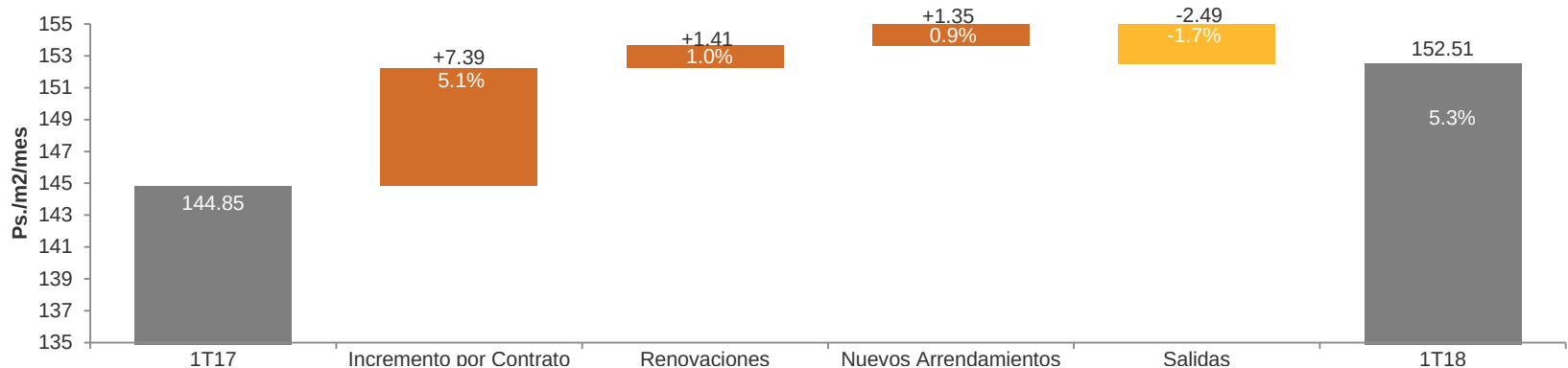
Puente entre Tasas de Renta Año a Año

Tasas de Renta tanto industriales como comerciales incrementaron debido a incrementos contractuales y tasas de renovaciones positivas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T17 a 1T18 (US\$)



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



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

Definiciones

- **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.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros e impuesto a la utilidad.
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos los gastos capitalizables normalizados, mejoras del inquilino, comisiones de arrendamiento y ajuste lineal de ingresos por arrendamiento.¹
- **Gastos capitalizables normalizados** para el caso de nuestro portafolio industrial, es el nivel esperado de gastos de capital necesarios para mantener la operación actual. FIBRA Macquarie considera el costo esperado sobre un periodo de 5 años para determinar el gasto promedio esperado y llegar al nivel normalizado de gasto. En el caso de nuestro portafolio comercial es un estimado de los gastos de capital normalizado de los siguientes 12 meses.
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad).
- **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 1T17 y 1T18 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde abril 1, 2017 y hasta abril 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.
- **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.

1. El AFFO puede calcularse de manera diferente por los otros participantes en el mercado lo cual limita su utilidad como medida comparativa. El uso del AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe de ser adicional a y no en lugar de las otras medidas financieras requeridas bajo NIIF.

Información Importante Adicional

- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
- **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.
- **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.