



# FIBRA Macquarie México

## Primer Trimestre 2015

### Información Financiera Suplementaria

# Estado de resultado integral consolidado



por los períodos terminados	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2014 Ps. (millones)
	Fondo	Industrial	Comercial	Negocio Conjunto	Total	Total <sup>(1)</sup>
Ingresos por arrendamiento	-	468.9	113.8	41.2	624.0	516.3
Gastos refacturados a los inquilinos	-	17.4	10.0	5.2	32.6	16.9
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>-</b>	<b>486.3</b>	<b>123.8</b>	<b>46.4</b>	<b>656.5</b>	<b>533.2</b>
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	-	(14.3)	(5.2)	(1.9)	(21.5)	(12.5)
Servicios internos de arrendamiento	-	(4.1)	-	-	(4.1)	(4.1)
Mantenimiento de las propiedades	-	(18.3)	(4.5)	(5.9)	(28.8)	(12.5)
Impuesto Predial	-	(9.4)	(3.6)	(0.8)	(13.8)	(9.4)
Seguros sobre la propiedad	-	(5.0)	(0.6)	(0.4)	(6.0)	(7.8)
Servicios de seguridad	-	(3.3)	(2.6)	(2.2)	(8.1)	(4.0)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	-	(0.2)	(0.5)	(0.2)	(0.9)	(2.2)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(3.0)	-	-	(3.0)	(2.9)
Amortización comisiones de arrendamiento	-	(4.4)	(0.1)	(0.4)	(4.9)	(2.8)
Otros gastos para la propiedad	-	(18.0)	(9.8)	(3.9)	(31.7)	(14.2)
<b>Total de gastos de propiedad</b>	<b>-</b>	<b>(80.1)</b>	<b>(26.9)</b>	<b>(15.7)</b>	<b>(122.7)</b>	<b>(72.4)</b>
Honorarios de administración	(51.7)	-	-	-	(51.7)	(34.6)
Gastos relacionados con adquisiciones	(5.5)	-	-	-	(5.5)	(28.3)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(10.8)	-	-	-	(10.8)	(17.3)
Gastos por intereses de deuda	-	(147.1)	(33.7)	(16.3)	(197.1)	(177.3)
Ingresos por intereses	43.1	0.3	0.5	0.02	43.9	14.2
Ganacia/(Pérdida) cambiaria	1.4	(335.1)	(46.0)	0.0	(379.6)	(7.6)
Ganacia no realizada en propiedades de inversión	-	651.1	-	-	651.1	14.3
Revaluación de las propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
<b>Total de otros ingresos / (gastos) operativos</b>	<b>(23.6)</b>	<b>169.2</b>	<b>(79.2)</b>	<b>(16.3)</b>	<b>50.2</b>	<b>(236.9)</b>
<b>Utilidad</b>	<b>(23.6)</b>	<b>575.5</b>	<b>17.8</b>	<b>14.4</b>	<b>584.0</b>	<b>223.9</b>

1. Los resultados del periodo terminado el 31 de marzo de 2014 se han conformado para reflejar la presentación del periodo actual

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados a las nueve propiedades comerciales mantenidas a través del negocio conjunto con Grupo Frisa (participación del 50%) ha sido incluida en las respectivas categorías anteriores. Todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

# Estado de posición financiera consolidado

## Al 31 de marzo de 2015



	Ps. (millones)
<b>Activos - Corto plazo</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,621.8
Efectivo restringido	7.8
Cuentas por cobrar	115.7
IVA por recuperar	96.9
Otros activos	73.8
	<b>4,915.9</b>
<b>Activos - Largo plazo</b>	
Efectivo restringido	113.2
Otros activos	72.3
Crédito Mercantil	931.6
Propiedades de inversión	29,262.2
Inversiones en negocios conjuntos	936.8
	<b>31,316.2</b>
<b>Total de activos</b>	<b>36,232.1</b>

	Ps. (millones)
<b>Pasivos - Corto plazo</b>	
Acreedores y otras cuentas por pagar	254.1
Otros pasivos	68.7
Depósitos de inquilinos	16.1
	<b>338.9</b>
<b>Pasivos - Largo plazo</b>	
Depósitos de inquilinos	261.7
Deuda	14,488.3
	<b>14,750.0</b>
<b>Total de pasivos - Largo plazo</b>	<b>15,089.0</b>
<b>Total de capital contable</b>	<b>21,143.2</b>

# Ingreso Operativo Neto (“NOI”)<sup>1,2</sup>



por los períodos terminados	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2014 Ps. (millones)
	Fondo	Industrial	Comercial	Negocio Conjunto	Total	Total
Utilidad	(23.6)	575.5	17.8	14.4	584.0	223.9
Honorarios de administración	51.7	-	-	-	51.7	34.6
Gastos relacionados con adquisiciones	5.5	-	-	-	5.5	28.3
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	10.8	-	-	-	10.8	17.3
Gastos por intereses de deuda	-	147.1	33.7	16.3	197.1	176.9
Ingresos por intereses	(43.1)	(0.3)	(0.5)	(0.0)	(43.9)	(14.2)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(1.4)	335.1	46.0	(0.0)	379.6	7.6
Ganacia no realizada en propiedades de inversión	-	(651.1)	-	-	(651.1)	(14.3)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>-</b>	<b>406.3</b>	<b>96.9</b>	<b>30.7</b>	<b>533.8</b>	<b>460.1</b>
Amortización de mejoras del inquilino	-	3.0	-	-	3.0	2.9
Amortización de comisiones por arrendamiento y costos internos de arrendamiento	-	8.5	0.1	0.4	9.0	2.8
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>-</b>	<b>417.8</b>	<b>97.0</b>	<b>31.0</b>	<b>545.8</b>	<b>465.8</b>

1. Por sus siglas en inglés

2. NOI incluye ingresos relacionados con contratos de arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de propiedad (incluyendo comisiones y gastos por administración de propiedad)

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados a las nueve propiedades comerciales mantenidas a través del negocio conjunto con Grupo Frisa (participación del 50%) ha sido incluida en las respectivas categorías anteriores. Todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

# Fondos Provenientes de Operaciones (“FFO”)<sup>1, 2</sup> y Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (“AFFO”)<sup>1,3</sup>



por los períodos terminados	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2014 Ps. (millones)
	Fondo	Industrial	Comercial	Negocio Conjunto	Total	Total
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	-	417.8	97.0	31.0	545.8	465.8
Honorarios de administración	(51.7)	-	-	-	(51.7)	(34.6)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(10.8)	-	-	-	(10.8)	(17.3)
<b>EBITDA<sup>4</sup></b>	<b>(62.5)</b>	<b>417.8</b>	<b>97.0</b>	<b>31.0</b>	<b>483.3</b>	<b>413.9</b>
Ingresos por intereses	43.1	0.3	0.5	0.0	43.9	14.2
Gastos por intereses de deuda <sup>5</sup>	-	(141.0)	(32.3)	(15.4)	(188.7)	(162.0)
<b>Fondos Provenientes de Operaciones</b>	<b>(19.4)</b>	<b>277.1</b>	<b>65.3</b>	<b>15.6</b>	<b>338.5</b>	<b>266.1</b>

por los períodos terminados				3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)
				Total
<b>Fondos Provenientes de Operaciones</b>	-	-	-	<b>338.5</b>
Mejoras del Inquilino	-	-	-	(14.3)
Comisiones por Arrendamiento	-	-	-	(17.4)
Gastos de Capital Normalizados <sup>6</sup>	-	-	-	(11.3)
<b>Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>295.5</b>

1. Por sus siglas en inglés

2. FFO es igual a EBITDA más ingresos por intereses, menos gastos por intereses

3. AFFO se deriva al ajustar FFO por gastos de capital normalizados, mejoras del inquilino y comisiones de arrendamiento

4. EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración a nivel Fondo, gastos corporativos, gastos administrativos, honorarios profesionales y gastos legales

5. Excluye la amortización de costos de apertura de financiamientos

6. Excluye expansiones

Nota: todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

# Indices de Apalancamiento Regulatorios



Para la divulgación legal de los detalles de financiamientos, favor de referirse a la página web de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx))

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Índice de Apalancamiento <sup>(1)</sup>	\$'000
Financiamientos	14,488,334
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	36,232,144

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{14,488,334}{36,232,144} = 40.0\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD <sub>t</sub> )		t=0	∑ <sup>6</sup> <sub>t=1</sub>
AL <sub>0</sub>	Activos Líquidos	4,621,771	-
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al Valor Agregado por recuperar		96,873
UO <sub>t</sub>	Utilidad (Pérdida) de Operación despues de dividendos		1,379,507
LR <sub>0</sub>	Líneas de Crédito Revolventes		-
I <sub>t</sub>	Gastos estimados por intereses de financiamientos		1,047,231
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos		-
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados		67,041
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados		182,857
ICD <sub>t</sub> =		$\frac{4,621,771 + 96,873 + 1,379,507}{1,047,231 + 67,041 + 182,857} = 4.7x \quad (\text{Mínimo Regulatorio de } 1.0x)$	

(1) Excluye deuda asociada al negocio conjunto con Grupo Frisa ya que esta se contabiliza por el método de participacion

# Detalles de Financiamientos



Para la divulgación legal de los detalles de financiamientos, favor de referirse a la página web de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx))

## Deuda Asociada con Propiedades Completamente Poseídas

Prestamistas <sup>(1)</sup>	Moneda	Saldo insoluto en USD (millones) <sup>(2)</sup>	Saldo insoluto en Ps. (millones) <sup>(2)</sup>	Tasa Anual	Amortización <sup>(3)</sup>	Tipo de Garantía <sup>(4)</sup>	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida <sup>(5)</sup>
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	363.6	5,510.5	5.07%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	183.5	2,781.5	Libor 90 días + 3.85%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	80.1	1,214.4	5.07%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	85.7	1,299.3	Libor 90 días + 3.80%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.3	2,747.1	4.50%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Ene-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	61.7	935.6	6.73%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Nov-13	Oct-16	-
<b>Total</b>		<b>956.1</b>	<b>14,488.3</b>						

## Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa <sup>(6)</sup>

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	Ps.	86.2	37.5	6.89%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	182.5	18.0	7.61%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
<b>Total</b>		<b>268.7</b>	<b>55.5</b>						

(1) Algunos de estos créditos han sido sindicados con otros prestamistas

(2) Incluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente

(3) Sólo interéses sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda

(4) Los prestamistas 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 FIBRAMM

(5) Sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones

(6) Participación Proporcional

# 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 ("FIBRAMM").

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 FIBRAMM.

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.

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.

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.

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