



MACQUARIE

FIBRA Macquarie México (BMV:FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2017 Información Suplementaria

27 de Julio de 2017

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 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 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 of Australia*). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

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

Contenidos

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Panorama Financiero	8
3	Portafolio Consolidado	15
4	Portafolio Industrial	19
5	Portafolio Comercial/Oficinas	24
6	Panorama de Deuda	29
	Apéndice	33
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	
	<i>Adquisiciones completadas a la fecha</i>	
	<i>Información Financiera Proporcionalmente Combinada por Segmento (Pesos y US\$)</i>	
	<i>Información financiera adicional</i>	
	<i>Resumen de Impuestos sobre Ingresos</i>	



1

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo del 2T17



Ocupación del 93.0%; incremento del 3.7% A/A en promedio de renta industrial; se acordaron los términos del refinanciamiento de la deuda por US\$210m; actividades de desarrollo completadas en Reynosa y expansión en Ciudad Juárez

Resumen

• Desempeño Financiero

- AFFO incrementó a 17.6% A/A impulsado principalmente por el incremento en ingresos mismas tiendas (10.6%), tipo de cambio (6.0%) y disminución de gastos de intereses (3.3%) parcialmente contrarrestados por un incremento en gasto de capex normalizado (-2.2%)
- Distribución de Ps. 0.3750 por CBFi; razón de pago de AFFO de 65.8% para 2T17

• Desempeño operacional

- La ocupación consolidada se mantuvo A/A pero se incrementó en 30pb T/T
- Tanto las rentas promedio Industriales y Comerciales incrementaron, A/A y T/T, principalmente por el impacto de los incrementos en renta por contrato
- ABA record arrendada de 3.2m de metros cuadrados

• Iniciativas Estratégicas

- Deuda: Se acordaron los términos del refinanciamiento de la deuda por US\$210m para repagar ~US\$180m de la deuda con vencimiento en febrero 2018 y US\$30m de deuda revolviente
- Crecimiento: se completó el desarrollo de un edificio de 142 mil pies cuadrados en Reynosa (a principios de julio se rentó la mitad) y se completó la expansión de 82 mil pies cuadrados en un edificio en Ciudad Juárez
- Encuesta de Satisfacción de Clientes: se completó la segunda encuesta con un incremento en el nivel de satisfacción del 6%
- Fondo de recompra: se inició la recompra de certificados; al 27 de julio se han recomprado 2.3m de certificados con un precio promedio ponderado de Ps. 21.41 por certificado

Indicadores Clave 2T17



93.0%

Ocupación Consolidada, fin del trimestre A/A
(2T16: 93.0%; 1T17: 92.7%)



Ps. 461.4m

(Ps.0.5687 por certificado)
AFFO consolidado
(2T16 Ps. 392.3m – Ps. 0.4836 por certificado)



17.6%

Cambio de AFFO A/A



-2.5%

Cambio de AFFO T/T



US\$4.59 m²/mes

Promedio de Renta Industrial, fin de trimestre A/A
(2T16: US\$4.43; 1T17: US\$4.55)



Ps.146.82 m²/mes

Promedio de Renta Comercial, fin de trimestre A/A
(2T16: Ps.143.47; 1T17: Ps.144.85)

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial



La ocupación incrementó 30pb T/T a 92.6% y la renta por m²/mes incrementó a US\$4.59

Actividad 2T17

- La ocupación incrementó 30pb T/T pero se mantuvo A/A llevando a un ABA record arrendada de 29.8m de pies cuadrados
- Arrendamiento:
 - Mejoró la tasa de retención a 93% (75% UDM) debido a las renovaciones (24 de 27 vencimientos)
 - 10 nuevos contratos (539 mil pies), 24 renovaciones (1.8m de pies cuadrados) y 3 salidas (138 mil pies cuadrados)
 - Plazo promedio de contratos nuevos y renovados es de 4.0 años, 68% en mercados del norte y 29% en el bajío
- NOI: incrementó 8.9% A/A por el tipo de cambio (6.3%) e incrementó en ingresos mismas tiendas (2.7%)
- Se completó la venta de las propiedades en La Paz y Ascensión
- Se completaron tres expansiones en Juárez y Puebla (82 mil pies cuadrados), el 50% de un proyecto de desarrollo en Reynosa (145 mil pies cuadrados), y tres proyectos de expansión en curso (113 mil pies cuadrados)

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. Millones; excepto indicadores operativos¹</i>	2T17	1T17	Var. (%) vs. 1T17	2T16	Var. (%) vs. 2T16	Acumulado 2017 Real	Acumulado 2016 Real	Var. (%) vs Real 2016
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 726.0	\$ 780.9	-7.0%	\$ 671.6	8.1%	\$ 1,507.0	\$ 1,383.9	8.9%
Gastos relacionados con las propiedades ²	\$ (72.5)	\$ (75.9)	-4.4%	\$ (71.7)	1.2%	\$ (148.5)	\$ (164.4)	-9.7%
NOI	\$ 653.5	\$ 705.0	-7.3%	\$ 600.0	8.9%	\$ 1,358.5	\$ 1,219.4	11.4%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.6%	92.3%	30pb	92.6%	0pb	92.6%	92.6%	0pb
Ocupación (%) promedio de periodo	92.0%	92.4%	-40pb	91.6%	40pb	92.0%	91.2%	80pb
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 4.59	\$ 4.55	0.9%	\$ 4.43	3.7%	\$ 4.59	\$ 4.43	3.7%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	75%	66%	940pb	69%	600pb	75%	69%	600pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.1	3.2	-1.7%	3.4	-7.8%	3.1	3.4	-7.8%
Margen de NOI (%)	90.0%	90.3%	-40pb	89.3%	60pb	90.1%	88.1%	200pb
Tipo de cambio promedio del primer día del mes	18.81	20.42	-7.9%	17.65	6.6%	19.62	17.79	10.3%
Tipo de cambio promedio al fin de periodo	17.90	18.81	-4.8%	18.91	-5.4%	17.90	18.91	-5.4%
Tipo de cambio promedio del periodo	18.60	20.39	-8.8%	18.05	3.0%	19.49	18.03	8.1%

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Los gastos de pintura han sido reclasificados de Reparaciones y Mantenimiento a Capex Normalizado

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial



La ocupación incrementó T/T y A/A a 95.3% e incrementó la renta promedio 2.3% A/A para llegar a Ps. 146.82

Actividad 2T17

- La ocupación se incrementó 10 pb T/T y A/A a 95.3%
- Arrendamiento:
 - 2,834 m² en nuevos contratos y 4,596 m² en renovaciones en contraste con 1,130 m² de salidas
 - Sólida actividad de arrendamiento en Valle Dorado (1,084 m²) y Arboledas (1,244 m²)
- Operaciones:
 - Buenos resultados en el reposicionamiento del centro comercial Magnocentro con la integración de Cinepolis, Casa de Toño, Forever XXI y otros arrendatarios que han mejorado la mezcla de giros combinado con las mejoras arquitectónicas han ayudado a incrementar la afluencia así como las ventas de los arrendatarios

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	2T17	1T17	Var. (%) vs. 1T17	2T16	Var. (%) vs. 2T16	Acumulado 2017 Real	Acumulado 2016 Real	Var. (%) vs Real 2016
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 185.1	\$ 181.0	2.3%	\$ 176.5	4.9%	\$ 366.1	\$ 348.6	5.0%
Gastos relacionados con las propiedades ²	\$ (46.0)	\$ (47.2)	-2.5%	\$ (42.5)	8.2%	\$ (93.2)	\$ (90.2)	3.4%
NOI	\$ 139.1	\$ 133.8	4.0%	\$ 134.0	3.8%	\$ 272.9	\$ 258.4	5.6%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.3%	95.2%	10pb	95.2%	10pb	95.3%	95.2%	10pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.1%	95.0%	10pb	94.8%	30pb	95.1%	95.2%	-10pb
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 146.82	\$ 144.85	1.4%	\$ 143.47	2.3%	\$ 146.82	\$ 143.47	2.3%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	64%	65%	-90pb	77%	-1310pb	64%	77%	-1310pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	5.0	5.2	-2.9%	5.5	-8.3%	5.0	5.5	-8.3%
Margen de NOI (%)	75.1%	73.9%	120pb	75.9%	-80pb	74.5%	74.1%	40pb

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Los gastos de pintura han sido reclasificados de Reparaciones y Mantenimiento a Capex Normalizado

Trayectoria de expansiones y proyectos de desarrollo



US\$19m en proyectos de expansión y desarrollo entregados o en proceso durante 2017

Mercado / Centro Comercial	# Proyectos	Tipo de Inversión	ABR Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (US\$ '000s)	NOI Yield Estimado	Estado	Completado /Terminación Esperada	Meses en Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Occupancy
2014	3		126	\$7,301	11.8%			8	10	100%
Industrial	3		126	\$7,301	11.8%			8	10	100%
Matamoros		Expansión	30	\$2,500		Completado	3T14			100%
Querétaro		Expansión	47	\$2,366		Completado	3T14			100%
Querétaro		Expansión	49	\$2,435		Completado	4T14			100%
2015	3		92	\$4,830	11.1%			10	6	100%
Industrial	3		92	\$4,830	11.1%			10	6	100%
Ciudad Juárez		Expansión	48	\$1,819		Completado	1T15			100%
Puebla		Expansión	29	\$1,280		Completado	2T15			100%
Los Mochis		Expansión	15	\$1,731		Completado	3T15			100%
2016	11		414	\$18,497	12.3%			8	10	100%
Industrial	7		281	\$13,024	12.3%			8	9	100%
Mexicali		Expansión	13	\$1,130		Completado	1T16			100%
Monterrey		Expansión	31	\$1,600		Completado	1T16			100%
Monterrey		Expansión	9	\$434		Completado	2T16			100%
Querétaro		Expansión	7	\$280		Completado	3T16			100%
Reynosa		Expansión	5	\$252		Completado	4T16			100%
Nogales		Expansión	215	\$9,246		Completado	4T16			100%
Tijuana		Expansión	2	\$83		Completado	4T16			100%
Comercial	4		133	\$5,472	12.1%			8	11	100%
San Roque ¹		Expansión	7	\$0		Completado	1T16			100%
San Roque ¹		Expansión	12	\$0		Completado	1T16			100%
Power Center Tecámac		Expansión	73	\$3,361		Completado	2T16			100%
Multiplaza Tuxtepec		Expansión	41	\$2,111		Completado	3T16			100%
2017	14		733	\$35,846	11.9%			8	9	41%
Industrial	12		707	\$33,179	11.4%			8	9	41%
Completado	4		227	\$11,110				8	9	12%
Ciudad Juárez		Expansión	55	\$2,034		Completado	2T17			0%
Reynosa		Desarrollo	145	\$8,000		Completado	2T17			0%
Puebla		Expansión	17	\$584		Completado	2T17			100%
Puebla		Expansión	10	\$492		Completado	2T17			100%
In Progress	3		113	\$5,286				6	9	100%
Monterrey ²		Expansión	85	\$3,700		En Desarrollo	3T17			100%
Querétaro		Expansión	14	\$801		En Desarrollo	4T17			100%
Querétaro		Expansión	14	\$785		En Desarrollo	1T18			100%
LOI & Pipeline	5	Expansions	366	\$16,783				9	TBD	TBD
Comercial	2		26	\$2,667	18.8%			11	6	38%
In Progress	2		26	\$2,667				11	6	38%
Magnocentro		Expansión y Mejoras	3	\$2,056		En Desarrollo	3T17			100%
City Shops Valle Dorado		Expansión	24	\$611		En Desarrollo	3T17			0%
Gran Total	31		1,365	\$66,473	11.9%			8	9	78%



MACQUARIE

2

Panorama Financiero

Métricas Financieras y Operacionales Clave



Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	2T17	2T16	Var (%)	2T17	2T16	Var (%)
Ingresos Totales	911.1	848.1	7.4%	49.0	47.0	4.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	792.6	733.9	8.0%	42.6	40.7	4.8%
NOI por certificado ³	0.9768	0.9046	8.0%	0.0525	0.0501	4.8%
Margen del NOI ⁴	87.0%	86.5%	50pb	87.0%	86.5%	45pb
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ("EBITDA") ²	738.9	678.3	8.9%	39.7	37.6	5.7%
EBITDA por certificado ³	0.9106	0.8360	8.9%	0.0490	0.0463	5.7%
Margen del EBITDA ⁴	81.1%	80.0%	110pb	81.1%	80.0%	112pb
Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO") ²	522.8	462.6	13.0%	28.1	25.6	9.7%
FFO por certificado ³	0.6443	0.5702	13.0%	0.0346	0.0316	9.7%
Margen del FFO ⁴	57.4%	54.5%	280pb	57.4%	54.5%	283pb
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO") ²	461.4	392.3	17.6%	24.8	21.7	14.2%
AFFO por certificado ³	0.5687	0.4836	17.6%	0.0306	0.0268	14.2%
Margen del AFFO ⁴	50.6%	46.3%	440pb	50.6%	46.3%	439pb

	Segmento Industrial			Segmento Comercial		
	2T17	2T16	Var	2T17	2T16	Var
ABA m ² al cierre del periodo ("CDP")	2.99	2.99	0.1%	0.46	0.45	2.3%
Ocupación (CDP)	92.6%	92.6%	0pb	95.3%	95.2%	10pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (CDP)	US\$4.59	US\$4.43	3.7%	Ps. 146.82	Ps. 143.47	2.3%
Retención (UDM)	75%	69%	600pb	64%	77%	-1300pb
Promedio ponderado del término de arrendamientos (CDP)	3.1 years	3.4 years	-7.8%	5.0 years	5.5 years	-8.3%

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

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 del periodo 2T17: 811,358,555 2T16: 811,363,500 **4.** Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales **5.** Excepto para métricas por certificado y márgenes **6.** Tipo de cambio promedio usado: 2T2017: 18.5986; 2T2016: 18.0521

AFFO 2017 y Resumen de Distribuciones



FIBRAMQ mantiene un panorama positivo para generación de efectivo y métricas operativas clave; distribución para el 2T17 de Ps.0.375 por certificado¹

Guía de AFFO 2017

- Reiterando la guía de un AFFO esperado entre Ps. 2.13 y Ps. 2.18 por certificado en 2017
- A través de todo el portafolio se espera que tanto los sectores industrial y comercial permanezcan estables

Guía de Distribución 2017

- Se anunció una distribución trimestral de Ps.0.375 por certificado para 2T17, 65.8% de AFFO
- Se espera distribuciones entre Ps. 1.45 y Ps. 1.50 por certificado para el año completo 2017
- Distribución de capital esperada para el año completo 2017
 - Debido a las pérdidas fiscales acumuladas al 30 de junio de 2017 por FIBRA Macquarie, las distribuciones actuales no son consideradas distribuciones de ingreso fiscalizable para efectos fiscales en México
 - Cuando la distribución es considerada un retorno de capital, no deben ser sujetas a retenciones fiscales Mexicanas²

Supuestos Clave

- Tipo de cambio promedio de Ps. 18.0 por dólar americano para los meses restantes del año
- Ninguna adquisición o venta de activos
- Excedente de efectivo se utilizará para repagar deuda revolvente en dólares americanos
- Número de certificados emitidos vigentes 809,085,904

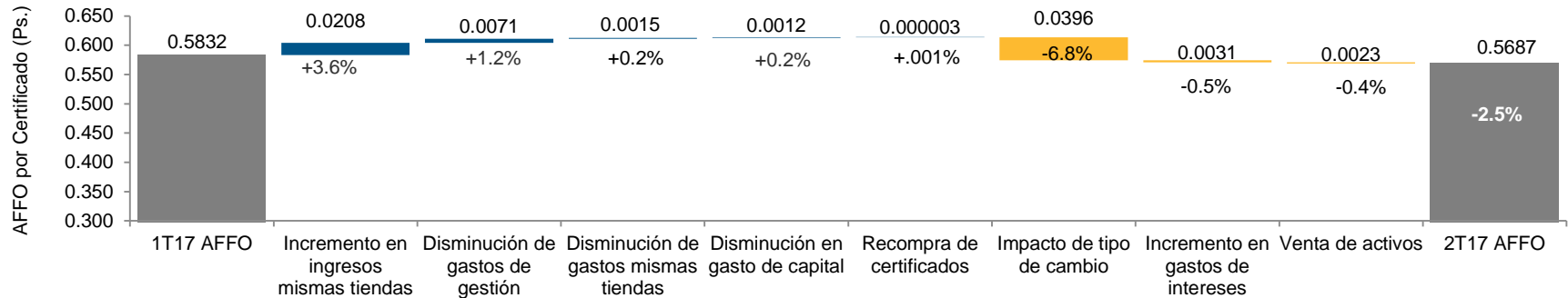
Note: AFFO 2017 y resumen de distribución están sujetos al desempeño continuo y estable de las propiedades en el portafolio, y condiciones de Mercado. El pago de distribuciones en efectivo está sujeto a aprobación del comité de directores del Administrador

1. Basado en los certificados de tenedores registrados. **2.** Los inversionistas deberían de buscar su propio consejo fiscal para una mejor asesoría en este tema.

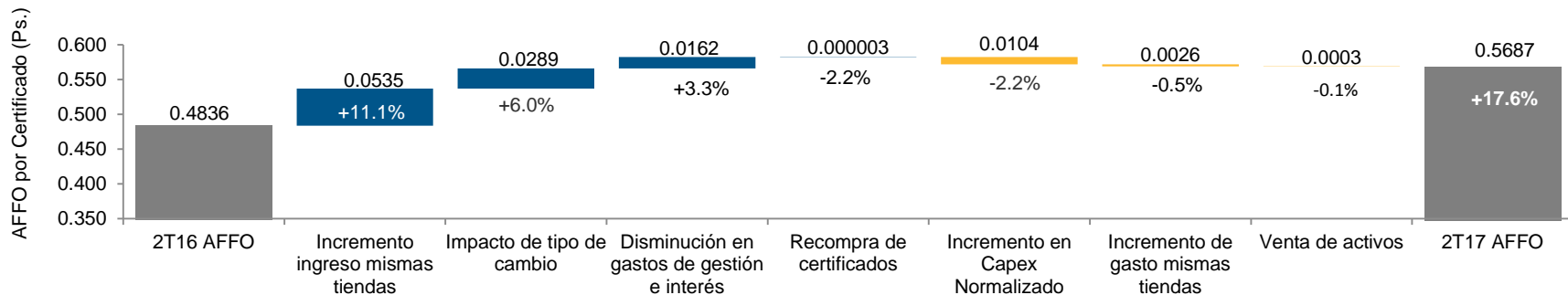
Puentes de AFFO

El AFFO A/A incrementó debido al aumento en el nivel de rentas y por el impacto positivo en el tipo de cambio, T/T disminuyó debido al tipo de cambio pero parcialmente contrarrestado por el aumento en la ocupación y en el nivel de rentas

AFFO por certificado en Ps. 1T17 a 2T17



AFFO por certificado en Ps. 2T16¹ a 2T17

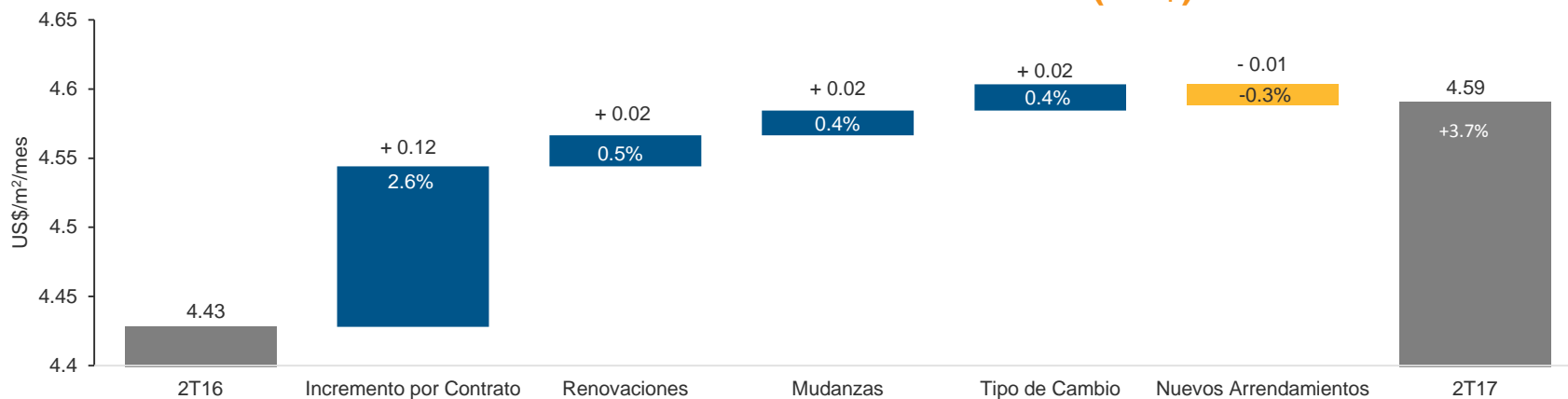


Puente entre Tasas de Renta Año a Año

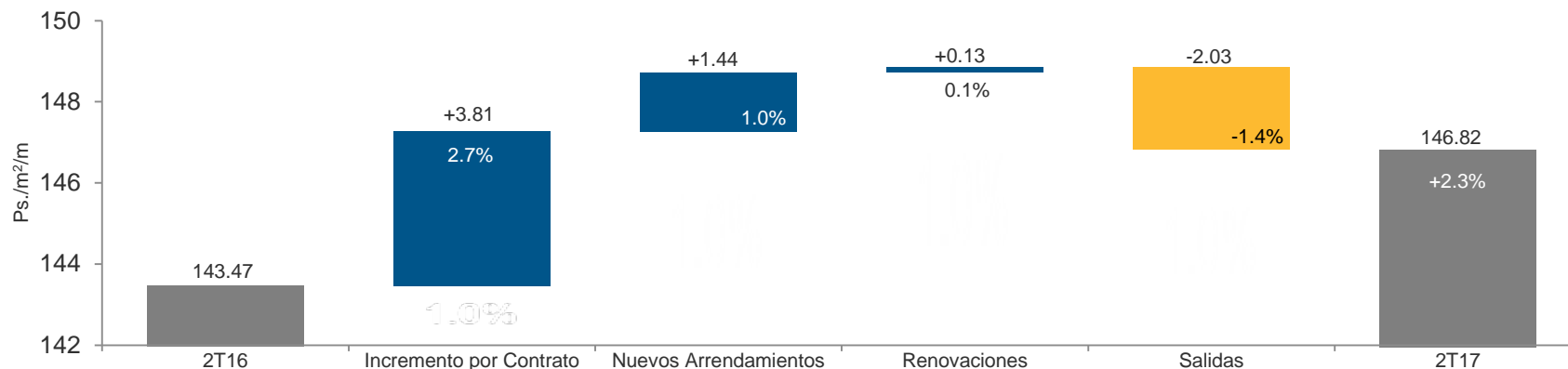


Incremento en Industrial y Comercial A/A principalmente por incremento en los contratos de arrendamiento

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T16 a 2T17 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T16 a 2T17 (Ps.)¹



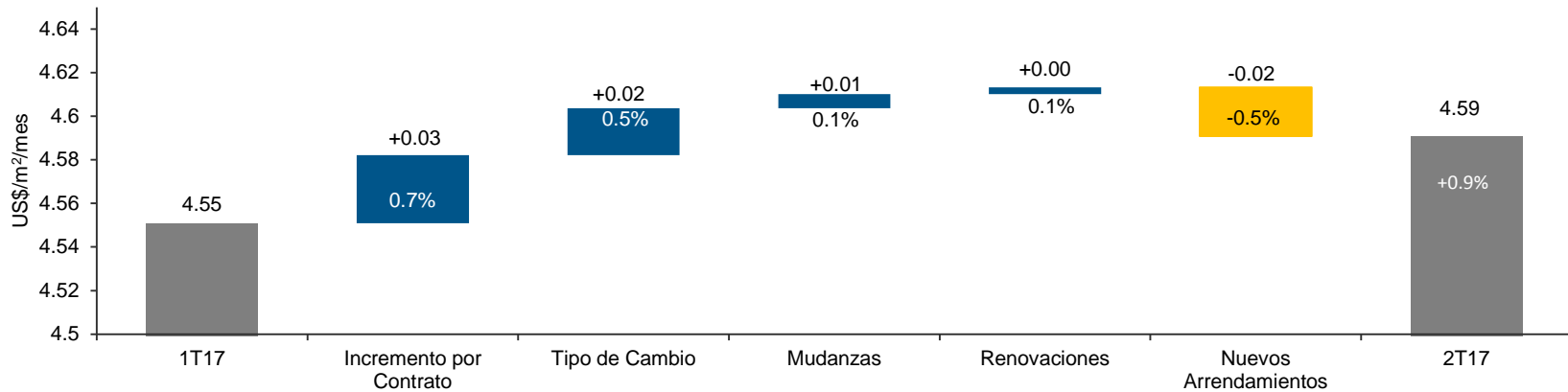
¹. Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

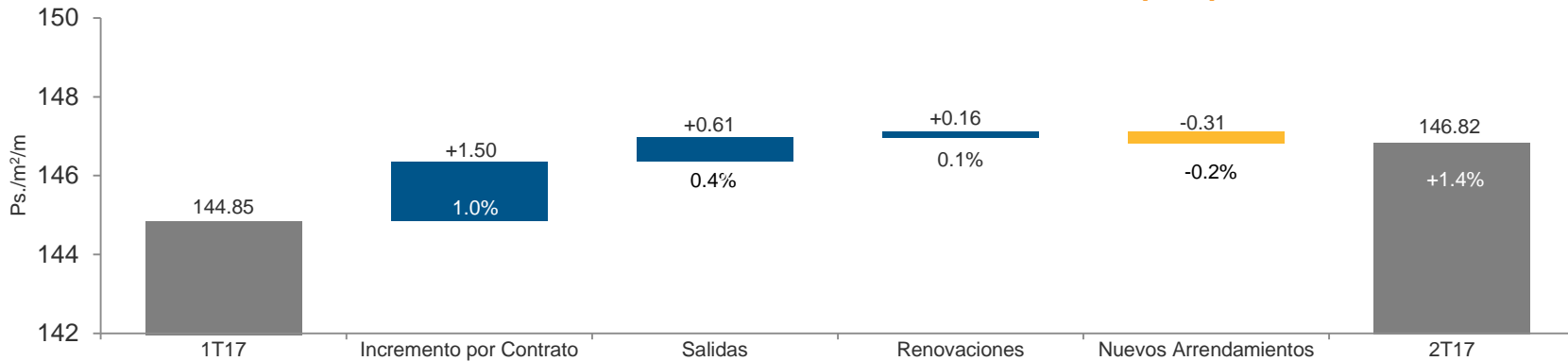


Industrial incrementó T/T principalmente por el aumento en los contratos de arrendamiento y tipo de cambio; Comercial incrementó T/T por nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T17 a 2T17 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 1T17 a 2T17 (Ps.)¹



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

NOI mismas tiendas¹

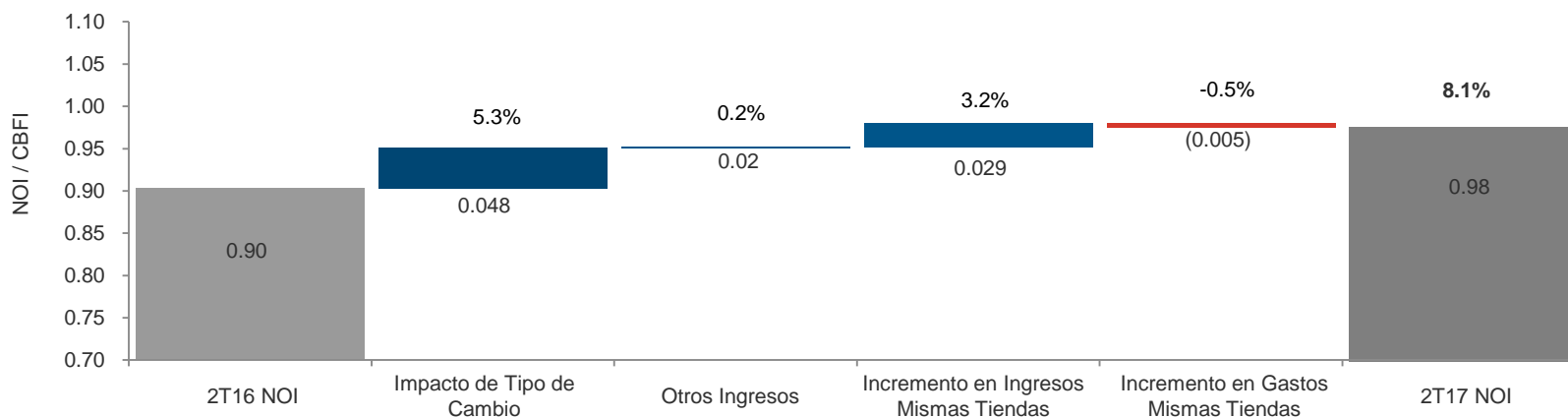


(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Mismas tiendas ²	2T17	2T16	Variación	Variación (%)
Ingresos por arrendamiento	864.2	803.4	60.8	7.6%
Gastos refacturados a los inquilinos	44.9	43.1	1.8	4.2%
Otros ingresos	1.3	0.4	0.9	225.0%
Ingreso por arrendamiento de propiedades	910.3	846.5	63.8	7.5%
Gastos de administración de propiedad	(18.7)	(20.8)	2.0	-9.8%
Reparaciones y mantenimiento	(27.7)	(22.3)	(5.4)	24.3%
Otros gastos de la propiedad	(72.6)	(71.1)	(0.9)	2.2%
Gastos de las propiedades	(119.1)	(114.2)	(4.3)	4.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	791.2	732.3	59.5	8.0%
Margen de NOI	91.6%	91.2%	40pb	N/A

Puntos Clave

- Aumento en ingresos por renta principalmente por la apreciación del US\$²
- Excluyendo el impacto por el tipo de cambio:
 - Incremento de Ps.23.2m en ingresos mismas tiendas (excluyendo gastos refacturados)
 - Los gastos de las propiedades fueron Ps.3.8m mayores, principalmente por reparaciones y mantenimiento



1. La tabla a continuación muestra la contribución de NOI en pesos respecto a las propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo continuo de por lo menos 12 meses. 2. Tipo de cambio promedio usado – 30 de junio de 2017: 18.5986 y 30 de junio de 2016: 18.0521 3. Los ingresos y gastos de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50 son contabilidades sobre una base proporcionalmente combinada.



3

Portafolio Consolidado

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de junio 2017



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 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)
Industrial	274	390	92.6%	2,993
Comercial ¹	17	753	95.3%	455
Total	291	1,143	93.0%	3,448

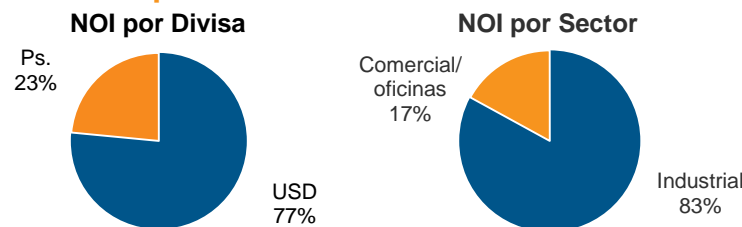


1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto con Grupo Frisa. 2. Tipo de cambio: al 30 de junio de 2017: Ps. 17.8973, precio de certificado Ps. 21.47 y CBFIs en circulación: 810,913,500. 3. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como total deuda/total de activos, inmobiliario calculado como total de deuda proporcionalmente combinada/valor de las propiedades proporcionalmente combinados. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 19.3799. 5. Calculado anualizando el NOI del 2T17 / valor de la empresa (market cap + deuda) 6. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días de 18.5974. 7. Calculado usando capitalización de mercado promedio y AFFO/Distribución anualizada para el 2T17. 8. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación durante 2T17 9. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses a partir de 2T17 Ps. 19.3799

Resumen financiero

Métricas	Montos
Capitalización de mercado ² CDP	US\$972m / Ps.17.4b
Activos totales ² (consolidación proporcional)	US\$2,350m / Ps.42.1b
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario) ³	37.0% / 41.3%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$167m / Ps.3.2b
Tasa de capitalización de NOI implícita (2T17) ⁵	9.6%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁶	US\$2.6m / Ps.48.6m
Rendimiento anualizado de AFFO/ Rendimiento de distribución anualizado (2T17) ⁷	11.1% / 7.3%
2Q17 AFFO por certificado ⁸	Ps. 0.5687

Análisis de portafolio⁹

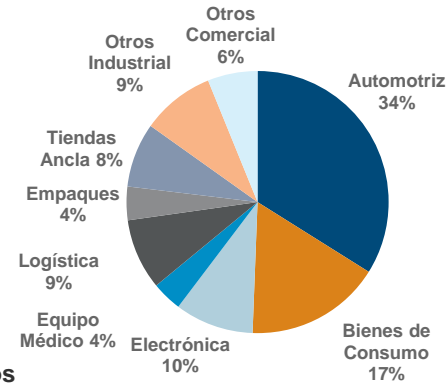


Presencia geográfica al 30 de Junio de 2017

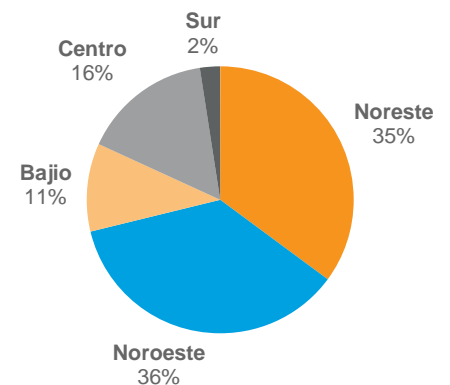


Ubicación
No. de propiedades / % de ABA total

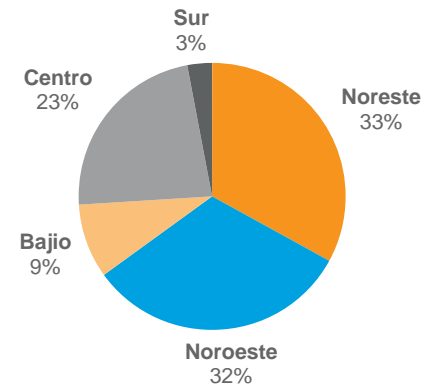
ABA por sector



ABA por región



Renta por región



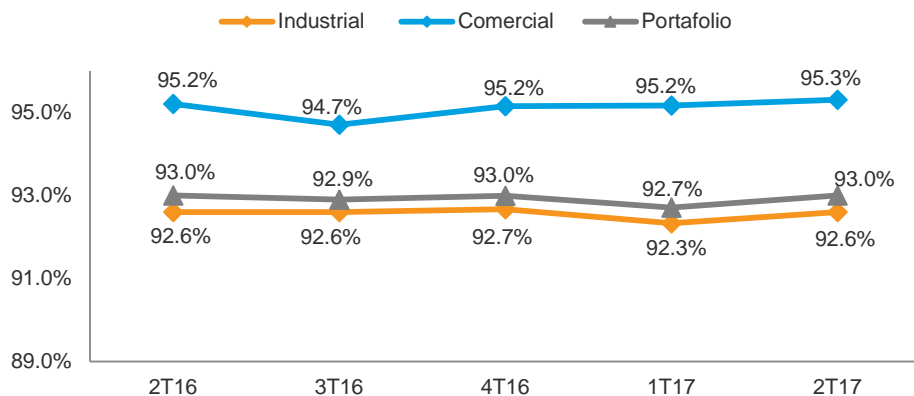
1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)

Nota: Incluye 9 propiedades comerciales que se poseen mediante un negocio conjunto 50/50 con Grupo Frisa

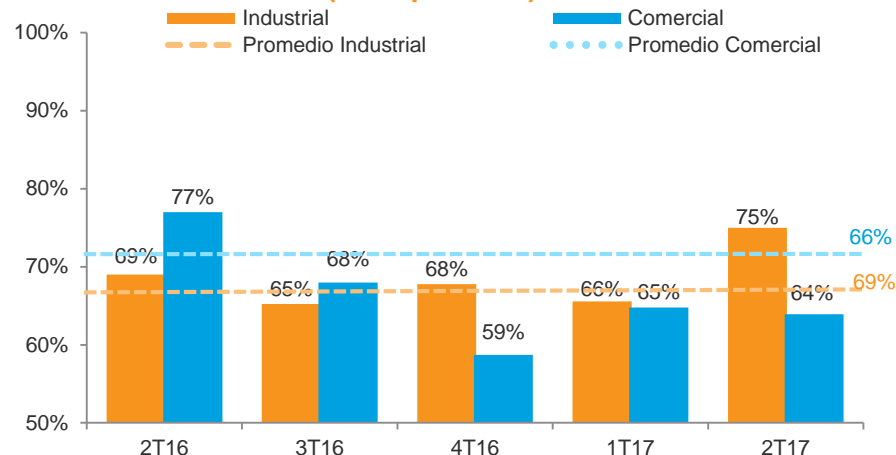
Indicadores Claves del Portafolio en 2T17



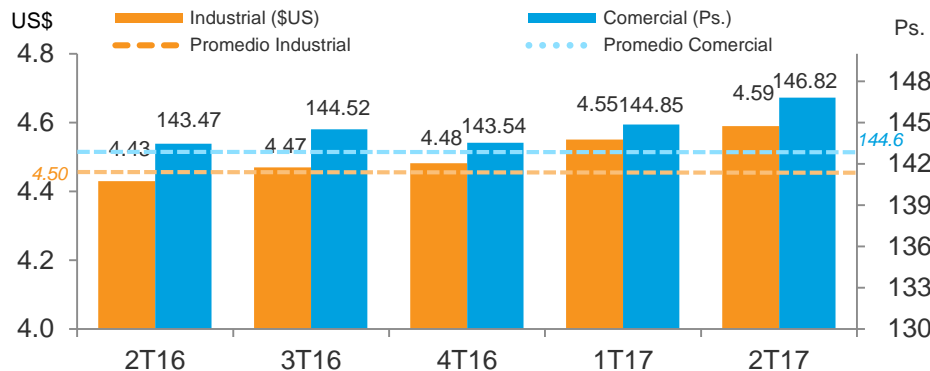
Ocupación (fin de trimestre)



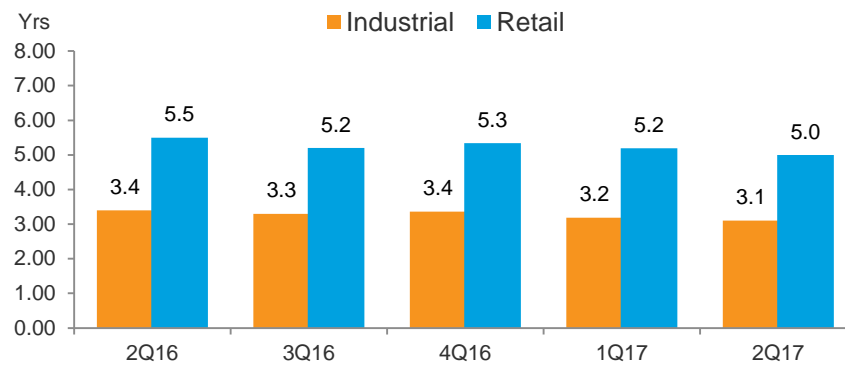
Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



Tasa de Renta (Promedio de Renta Mensual por Metro Cuadrado Arrendado, fin de trimestre)



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



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



4

Portafolio Industrial

La presencia industrial de FIBRA Macquarie en México

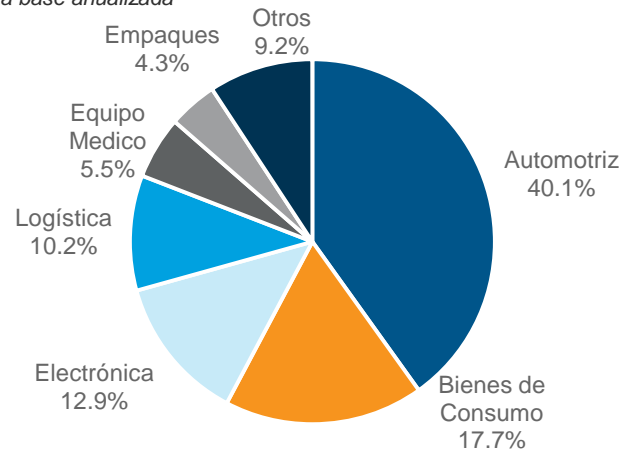


Puntos Relevantes

- 73.6% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 92.1% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento es de 3.1 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades

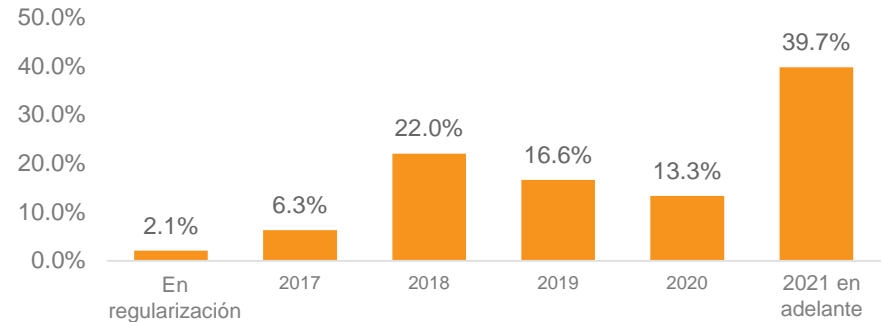
Presencia en industrias clave con inquilinos de alta calidad

% de renta base anualizada

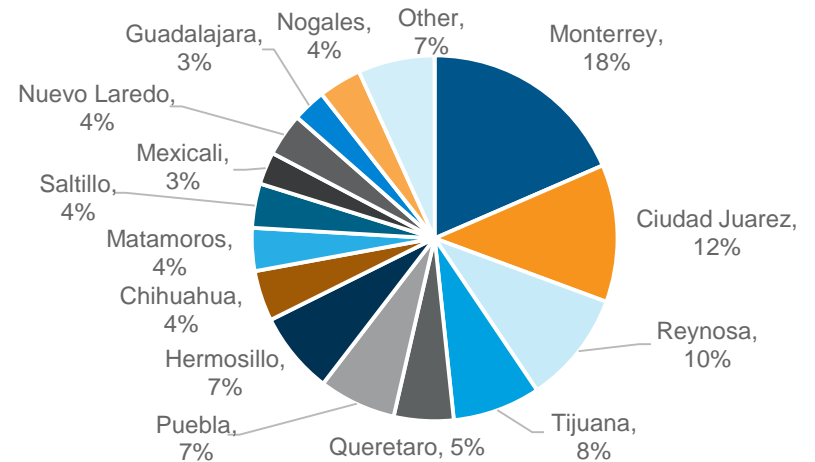


Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Presencia líder en mercados clave



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.3% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 3.9 años

1. La mayoría de estos 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



Fundamentos Positivos del Mercado Mexicano

- Mejoras en las actividades de arrendamiento y bajos niveles de oferta han llevado a mejorar la ocupación en mercados claves.

Puntos Relevantes en Arrendamiento de 2T17

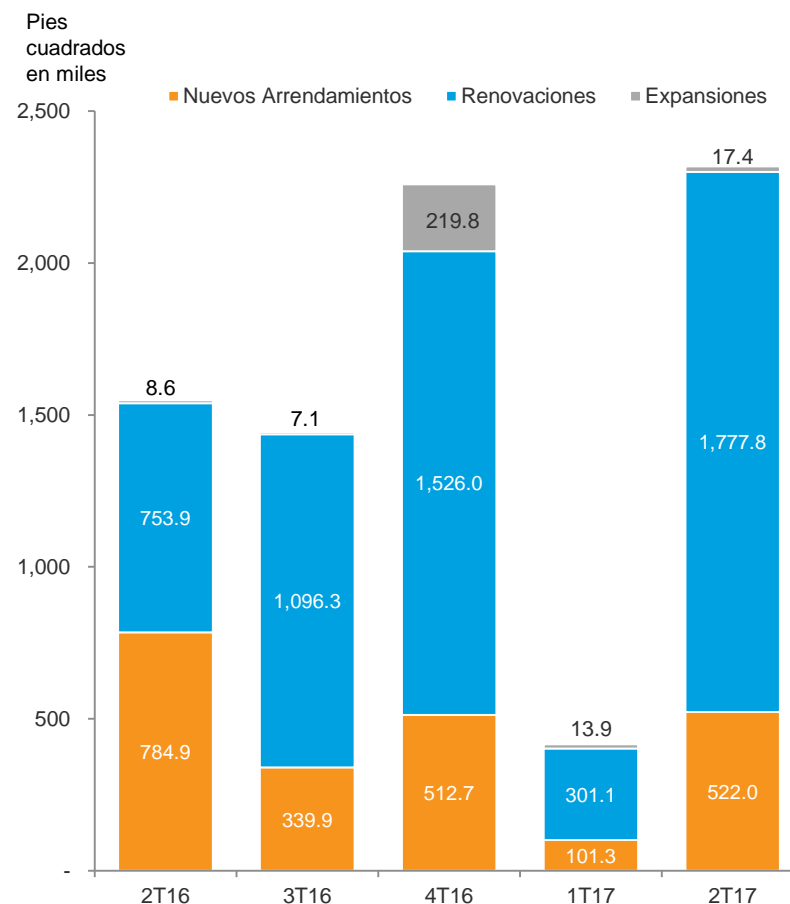
- Nuevos arrendamientos y renovaciones alcanzaron 2,317.2 miles de pies cuadrados
- La ocupación permaneció constante A/A
- Las rentas promedio mensuales incrementaron A/A de US\$4.43 y T/T de US\$4.55 a US\$4.59 por metro cuadrado
- Contratos importantes incluyen 101 mil pies cuadrados arrendados a un cliente internacional en San Luis Potosí y 97 mil pies cuadrados arrendados a una compañía en Tijuana

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	217	26	30	1	274
Número de Inquilinos	293	34	61	2	390
Metros Cuadrados '000s	2,427.1	333.3	214.6	17.9	2,992.9
Ocupación	91.3%	97.4%	99.3%	100.0%	92.6%
% Renta Base Anualizada	79.8%	11.0%	8.5%	0.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ¹	\$4.58	\$4.31	\$5.09	\$5.21	\$4.59

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 17.8973

Actividad de Arrendamiento Industrial



Plataforma Interna de Administración de Propiedades

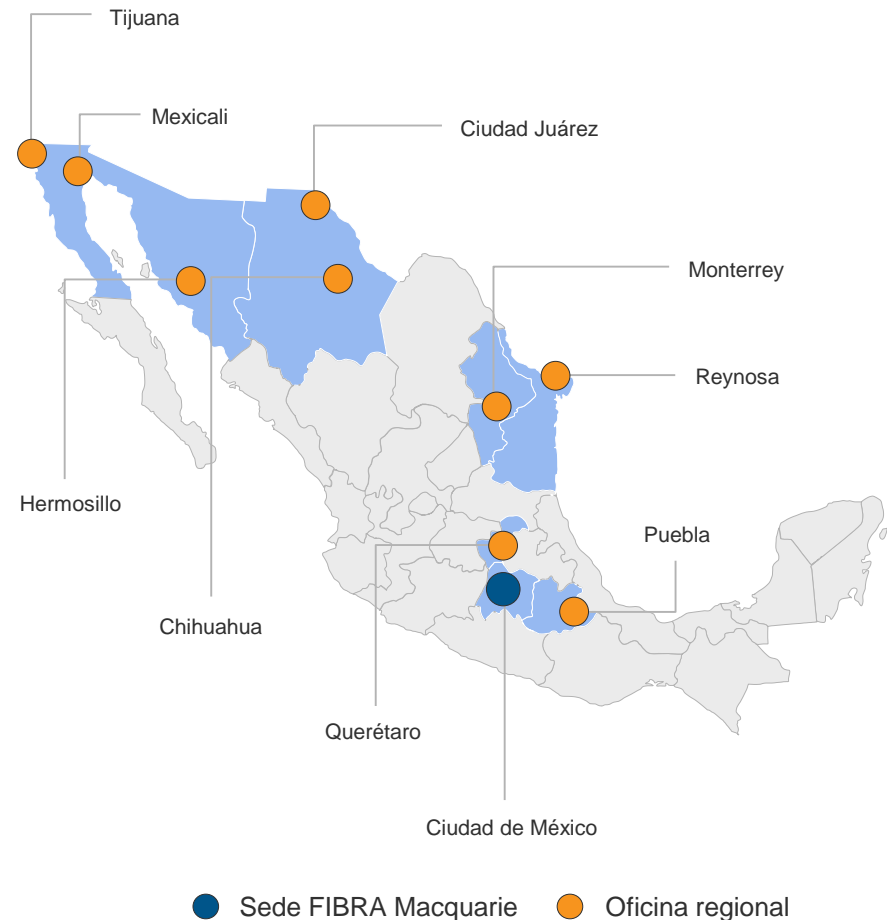


Resumen

- Plataforma interna de administración de propiedades integrada verticalmente actualmente administra todas las 274 propiedades industriales en 19 mercados.
- 10 oficinas a través del país con más de 60+ empleados.
- Proporciona relaciones directas con más de 390+ clientes permitiéndonos ofrecer un servicio al cliente de alta calidad.
- Plataforma con capacidad de integrar propiedades adicionales eficientemente.

2T17 Puntos Destacados

- Se concluyó la segunda encuesta anual de satisfacción de clientes con resultados favorables
- Continúa el programa de mejoras tecnológicas y de eficiencias



Propiedades selectas del Portafolio Industrial de FIBRA Macquarie



JUA007 Cd. Juárez, Chihuahua



REY015 Reynosa, Tamaulipas



REY018 Reynosa, Tamaulipas



MTY041 Monterrey, Nuevo León



MTY017 Monterrey, Nuevo León



MTY036 Monterrey, Nuevo León



MACQUARIE

5

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

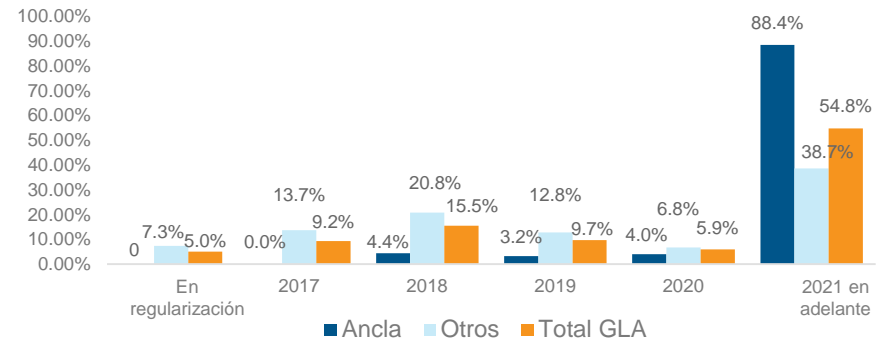


Puntos Relevantes del Portafolio

- 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, Cinemex, Cinemex y Sports World

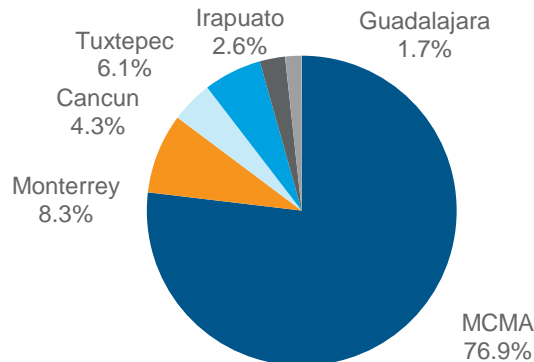
Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



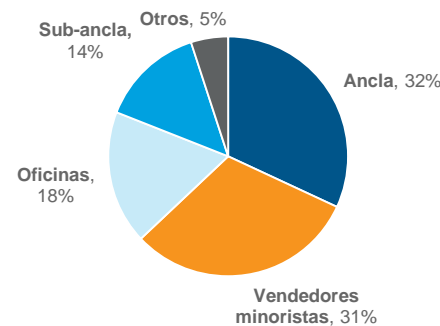
Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

% renta base anualizada

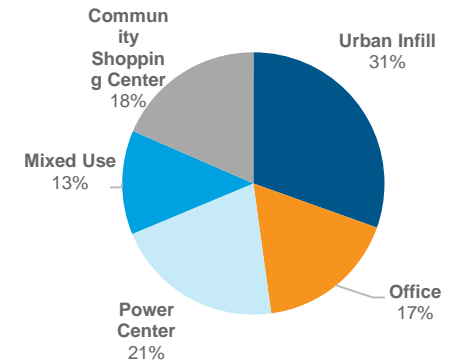


Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 46.6% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.9 años

% renta base anualizada



% renta base anualizada



87.1% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

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



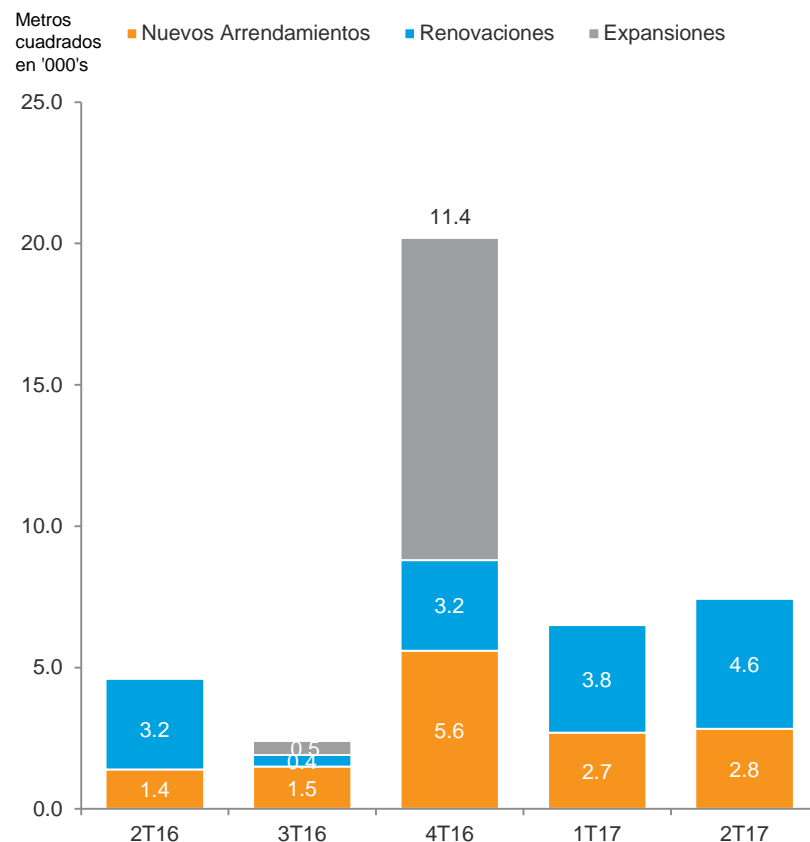
Puntos Relevantes en Arrendamiento

- Nuevos arrendamientos y renovaciones totalizaron 7.4 mil metros cuadrados, en contraste con las salidas que totalizaron 1.1 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 mensual
- La tasa de renta mensual promedio incrementó 2.3% A/A de Ps.143.47 a Ps.146.82 por metro cuadrado

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos	93	54	451	155	753
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	327.0	66.1	455.2
Ocupación (CDP)	88.3%	95.7%	96.8%	91.4%	95.3%
% Renta Base Anualizada	8.4%	4.4%	76.9%	10.3%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado al fin de periodo¹	Ps.175.46 US\$9.8	Ps.107.13 US\$5.99	Ps.154.68 US\$8.64	Ps.108.45 US\$6.06	Ps.146.82 US\$8.2

Actividad de Arrendamiento Comercial



1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 17.8973 Note: 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



Portafolio completamente propio continúa generando resultados sólidos y tasas de ocupación altas

- Ocho propiedades: dos power centers, tres urban infills, un edificio de oficinas, un community shopping center y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Sam's Club, Home Depot
- Administración de propiedades por CBRE México
- Ligera disminución en afluencia de 0.5% A/A
 - City Shops Del Valle registró un incremento de 4.3% en afluencia A/A
 - Tecamac Power Center tuvo un incremento de 6.4% en afluencia A/A

Propiedades de Negocio Conjunto manteniendo ocupación

- Nueve propiedades: seis community shopping centers, dos infill urbanos y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Cinemex y Chedraui
- Administración de propiedades por Grupo Frisa
 - 50% de capital invertido como socio en Negocio Conjunto
 - Más de 40 años de experiencia en desarrollo y administración de propiedades comerciales en México

Indicadores Operativos del 2T17 ¹	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	2T17	2T16	Var %	2T17	2T16	Var	2T17	2T16	Var %
Ocupación	97.4%	98.1%	-70pb	92.5%	91.2%	130pb	95.3%	95.2%	10pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	142.5	138.1	3.2%	152.8	151.1	1.1%	146.8	143.5	2.3%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	5.1	5.9	-13.6%	4.9	5.1	-3.9%	5.0	5.5	-9.1%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	259.2	253.8	2.13%	195.9	191.3	2.4%	455.1	445.0	2.3%

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

Propiedades Selectas del Portafolio Comercial de FIBRA Macquarie



6

Panorama de Deuda

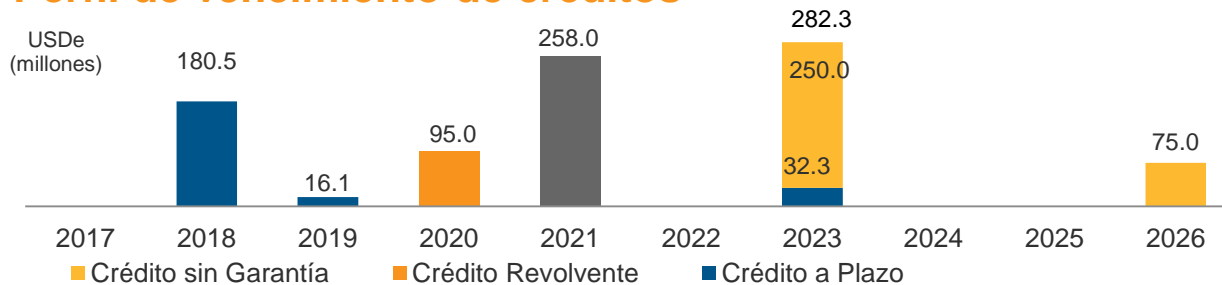
Panorama de la Deuda

Principalmente fondeo fijo a largo plazo con US\$171m de crédito revolvente no dispuesto

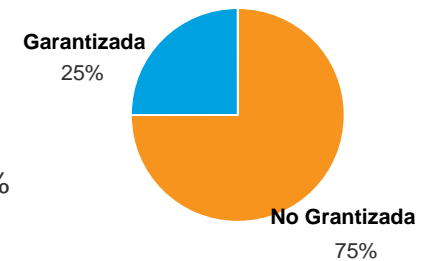
Información general

- Se acordaron los términos para un nuevo préstamo con garantía de US\$210m, con un plazo de 10 años no amortizable, para prepagar una deuda existente de US\$180.5m y prepagar ~US\$30m de la línea de crédito revolvente dispuesta
- Índice regulatorio de apalancamiento de 37.0% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 1.3x
- Índice inmobiliario de apalancamiento de 41.3% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.1%

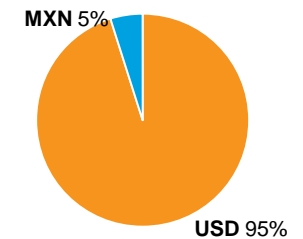
Perfil de vencimiento de créditos¹



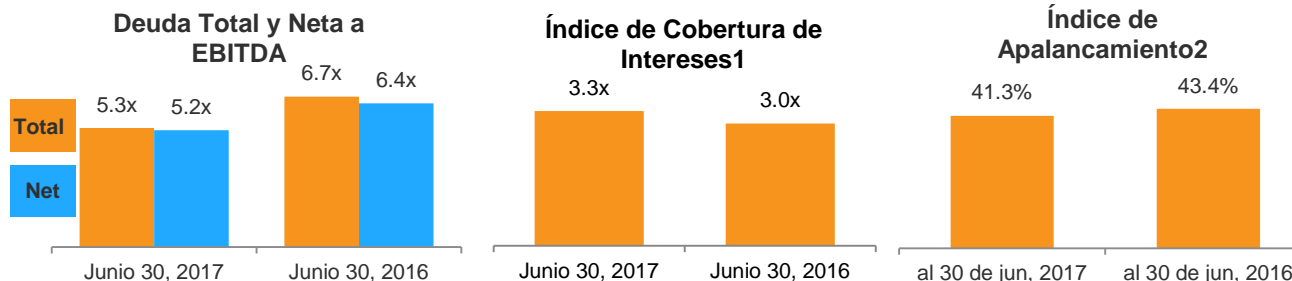
Por tipo de garantía



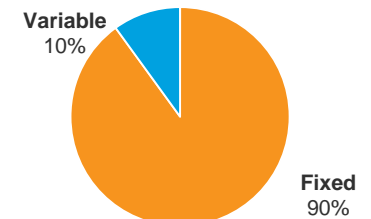
Por divisa



Índices de deuda clave¹



Por tipo de interés¹



¹ Resultados proporcionalmente combinados, después de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 17.8973/USD ² Deuda total/ Propiedades de inversión (en forma proporcionalmente combinada).

Índices de Apalancamiento Regulatorios



Índices de Apalancamiento Regulatorios al 30 de junio de 2017

Índice de Apalancamiento ¹	Ps.'000
Financiamientos	15,248,803
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	41,164,583

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{15,248,803}{41,164,583} = 37.0\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD_t) Ps.'000

		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	455,765	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación despues de dividendos	-	2,384,966
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	3,063,436
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,242,501
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	3,230,485
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	162,542
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	708

$$\text{ICD}_t = \frac{455,765 + 3,063,436 + 2,384,966}{1,242,501 + 3,230,485 + 162,542 + 708} = 1.3 \quad (\text{Mínimo Regulatorio de } 1.0x)$$

1. Excluye deuda asociada con el negocio conjunto con Grupo Frisa, dado que esta se toma en cuenta por el método de participación

Divulgaciones Sobre la Deuda



Estructura de la Deuda

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	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	4,617.5	Fija ²	4.358%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁶	USD	95.0	1,700.2	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	4,474.3	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,342.3	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	180.5	3,230.5	Fija	4.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Dic-12	Feb-18	-
Total		855.5	15,364.9							

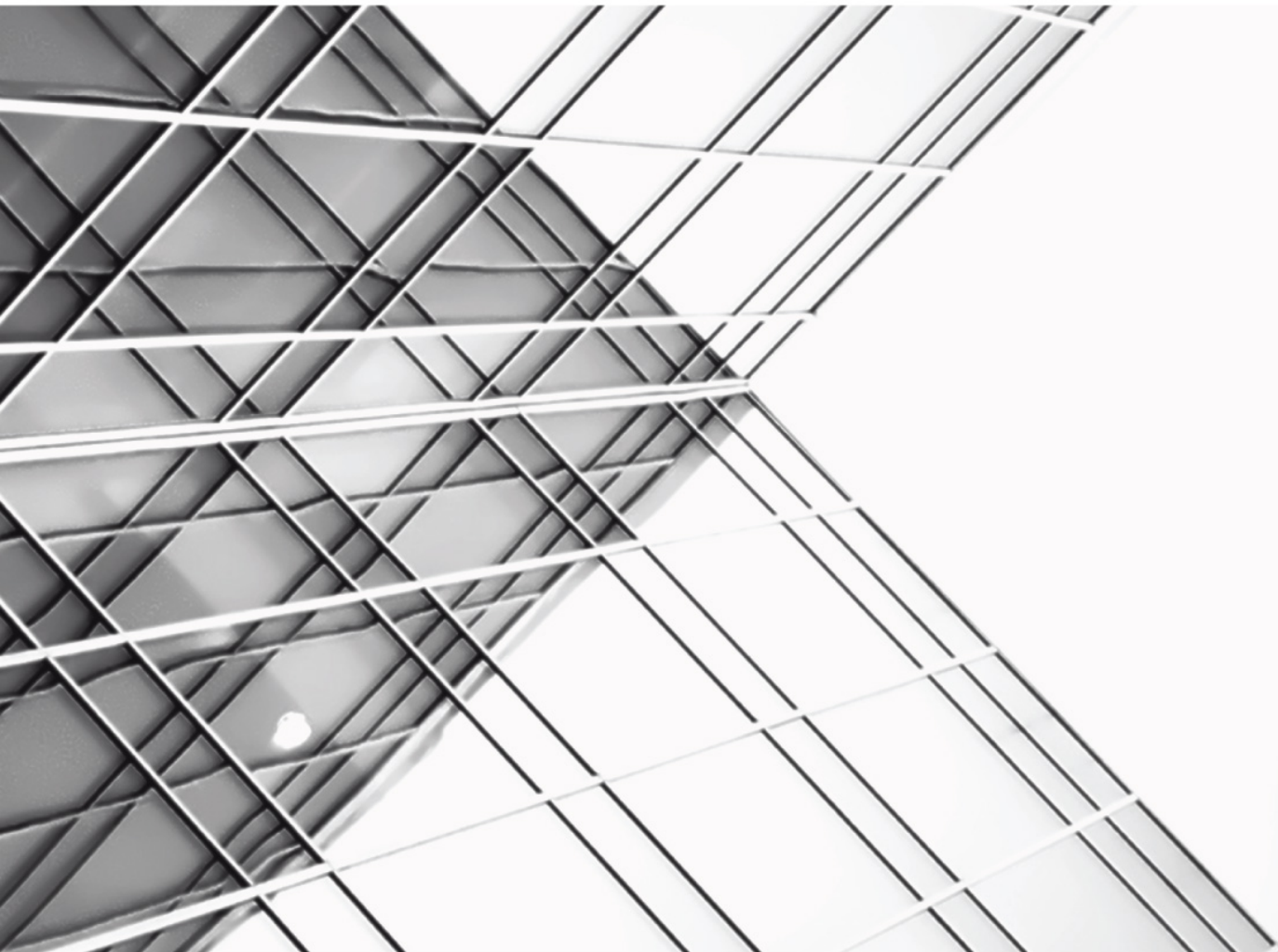
Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	32.3	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁷	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	16.1	288.0	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Hipotecaria, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
Total		48.4	865.5							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 17.8973/USD 2. Fijo mediante un SWAP de tasa de interés correspondiente que expira el día 30 de junio 2020. 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 FMQ participación proporcional; 7. Al 30 de junio de 2017, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 81.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 miles de millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 170.9 millones. **Nota:** Todos los intereses son excluyentes de ISR.



MACQUARIE



APÉNDICE

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 y 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** se refiere al nivel esperado de gastos capitalizables necesario para mantener las operaciones actuales de la propiedad. FIBRA Macquarie considera los gastos de un periodo de 5 años para determinar el promedio de los gastos esperados y así derivar gastos normalizados.
- **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).
- **NOI mismas tiendas** se calcula basándose en el ingreso por arrendamiento menos los gastos operativos de dichas propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo superior a 12 meses. Todas las propiedades incluidas en el NOI mismas tiendas para el 2T16 y 2T17 han sido de nuestra propiedad y operadas desde el 1 de enero de 2016.
- **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.
- **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.

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).¹
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad.
- **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. Para 2T17, se realizó una valuación interna para determinar el valor de mercado al 30 de junio de 2017. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.5% y 9.8% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.0% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 10.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.3% y 10.5% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.5% y 11.3% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.3% y 12.0% para las propiedades de inversión comerciales.

1. Disponible en nuestra página de internet o en la BMV

Trayectoria de Adquisiciones

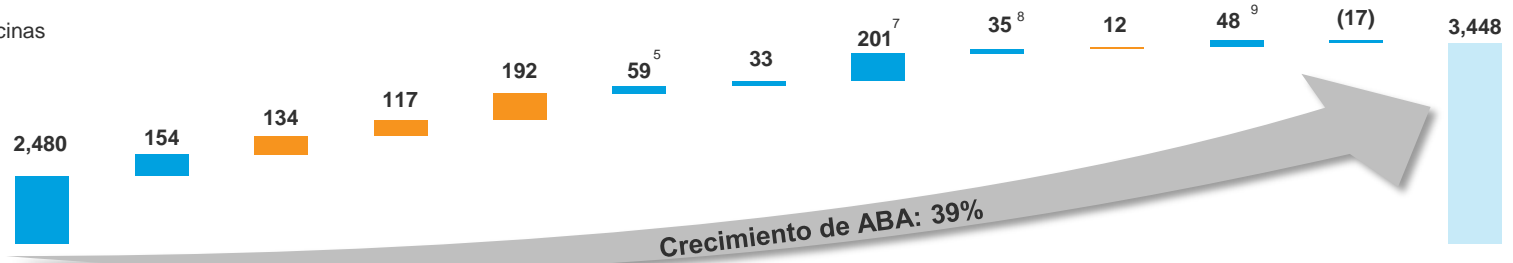
Contribuciones significativas de ABA con propiedades de alta calidad

'000 m²

ABA Industrial

ABA Comercial/oficinas

ABA Total



	Oferta Inicial	DCT	FCM	Carr ³	Kimco ⁴	Ridge	Nexus	Portafolio de 10 propiedades	Los Bravos	Expansiones y actividades de desarrollo	Disposiciones y otros	Total
Propiedades	243	15	2	6	9	2	8 ⁶	10	2	4 retail 13 industrial	(6)	291
Contraparte	GECREM and CPA	DCT	FCM	Carr	Kimco	Ridge	Nexus	Propietario Institucional	Los Bravos	N/A	N/A	
Capital utilizado (US\$)¹	1,420m	83m	154m	217m	113m	58m	30m	105m	22m	N/A	N/A	2,2bn
Racional	Formación de uno de los portafolios más grandes en México	Propiedades de alta calidad en mercados industriales clave	Propiedades con inquilinos de alta calidad en la ZMCDMX ²	Propiedades premium ubicadas principalmente en la ZMCDMX ²	Expansión de segmento comercial con alto potencial de crecimiento y creación de Negocio Conjunto	Edificio clase "A" ubicado en Monterrey. Plazo restante de contrato de 10 años	Activos jóvenes y de alta calidad con poco riesgo; presencia extendida en Monterrey	Presencia incrementada en mercados estratégicos	Inclusión de inquilinos institucionales bien conocidos al incrementar presencia en una ciudad clave del norte	Atender requerimientos de espacio de nuestros inquilinos a un atractivo retorno de inversión	Incluye dos propiedades en Matamoros, una en Ascencion y una en La Paz vendidas, propiedades en desarrollo y propiedades que se fusionaron	

Cap Rate Promedio Ponderado de Adquisiciones

8.4%

Nota: al 30 de Junio de 2017:

1. Excluye pagos por conceptos de earn-out; 2 Zona Metropolitana de la Ciudad de Mexico; 3 Incluye 4 propiedades comerciales, 1 oficina y 1 propiedad de uso mixto; 4 A través de un negocio conjunto 50-50 con Grupo Frisa, el cual tiene en total 195,999 m² de ABA; 5 Completada el 23 de julio de 2015; 6 Incluye dos terrenos y dos propiedades hechas a la medida; 7 Completada el 19 de agosto de 2015; 8 Completada el 9 de febrero de 2016 e incluye un terreno; 9 Crecimiento orgánico utilizando terrenos existentes y edificios propios, neto de ajustes en ABA

Rentabilidad por Segmento 2T17



	Ps. millones						US\$ millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias			Negocio Conjunto		Nivel Fondo	Completamente Propias			Negocio Conjunto	
		Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb		Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb
Ingresos totales	0.0	726.0	134.7	860.7	50.4	911.1	0.0	39.0	7.2	46.3	2.7	49.0
NOI	(0.0)	653.5	106.5	759.9	32.6	792.6	(0.0)	35.1	5.7	40.9	1.8	42.6
<i>Margen del NOI</i>	n/a	90.0%	79.1%	88.3%	64.6%	87.0%	n/a	90.0%	79.1%	88.3%	64.6%	87.0%
EBITDA	(52.7)	652.9	106.1	706.3	32.5	738.9	(2.8)	35.1	5.7	38.0	1.7	39.7
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	89.9%	78.8%	82.1%	64.5%	81.1%	n/a	89.9%	78.8%	82.1%	64.5%	81.1%
FFO	(51.5)	481.3	78.0	507.8	15.0	522.8	(2.8)	25.9	4.2	27.3	0.8	28.1
<i>Margen del FFO</i>	n/a	66.3%	57.9%	59.0%	29.7%	57.4%	n/a	66.3%	57.9%	59.0%	29.7%	57.4%
AFFO	(51.5)	423.8	76.4	448.7	12.8	461.4	(2.8)	22.8	4.1	24.1	0.7	24.8
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	58.4%	56.7%	52.1%	25.3%	50.6%	n/a	58.4%	56.7%	52.1%	25.3%	50.6%

Nota: Los montos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 18.5986. Los intereses de la deuda no garantizada estan divididos en Industrial y Comercial en base en la proporción de la valuación de los activos subyacentes.

Estado de Posición Financiera por Segmento 2T17



	Ps. millones						US\$ millones					
	Fondo	Compl. Propias		Consol	Neg Conj Com/Of (50%)	Prop. Comb	Fondo	Compl. propias		Consol	Neg Conj Com/Of (50%)	Prop. Comb
		Industrial	Com/Of					Industrial	Com/Of			
Activos – Circulante												
Efectivo y equ. de efectivo	230.2	177.3	48.3	455.8	22.6	478.3	12.9	9.9	2.7	25.5	1.3	26.7
Efectivo restringido	-	43.9	-	43.9	-	43.9	-	2.5	-	2.5	-	2.5
Cuentas por cobrar, neto	0.2	38.1	17.4	55.7	18.5	74.2	0.0	2.1	1.0	3.1	1.0	4.1
Otros activos	87.3	45.0	8.6	140.9	3.1	144.0	4.9	2.5	0.5	7.9	0.2	8.0
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	21.5	-	21.5	-	21.5	-	1.2	-	1.2	-	1.2
Total de activos - circulante	317.7	325.8	74.2	717.8	44.2	761.9	17.8	18.2	4.1	40.1	2.5	42.6
Non-current assets												
Activos - No Circulante	-	-	-	-	8.1	8.1	-	-	-	-	0.5	0.5
Efectivo restringido	-	184.2	2.8	187.0	23.0	210.0	-	10.3	0.2	10.4	1.3	11.7
Otros activos	-	931.6	-	931.6	-	931.6	-	52.1	-	52.1	-	52.1
Inversiones a mét. de part.	-	32,632.8	5,511.0	38,143.8	1,928.9	40,072.7	-	1,823.3	307.9	2,131.3	107.8	2,239.0
Crédito Mercantil	56.9	13.1	-	70.1	-	70.1	3.2	0.7	-	3.9	-	3.9
Propiedades de inversión	56.9	33,761.7	5,513.9	39,332.5	1,960.0	41,292.5	3.2	1,886.4	308.1	2,197.7	109.5	2,307.2
Total de activos - circulante	374.7	34,087.5	5,588.1	40,050.2	2,004.2	42,054.4	20.9	1,904.6	312.2	2,237.8	112.0	2,349.8
Pasivos - Circulante												
Cuentas por pagar	32.6	417.0	253.3	637.8	21.1	658.9	1.8	23.3	14.2	35.6	1.2	36.8
Deuda	-	3,225.0	-	3,225.0	-	3,225.0	-	180.2	-	180.2	-	180.2
Otras deudas	-	17.4	1.5	18.9	-	18.9	-	1.0	0.1	1.1	-	1.1
Depósitos de inquilinos	-	0.6	-	0.6	-	0.6	-	0.0	-	0.0	-	0.0
Total pasivos - circulante	32.6	3,660.0	254.8	3,882.3	21.1	3,903.4	1.8	204.5	14.2	216.9	1.2	218.1
Pasivos - No Circulante												
Depósitos de inquilinos	-	282.6	23.8	306.3	14.6	321.0	-	15.8	1.3	17.1	0.8	17.9
Deuda	12,023.8	-	-	12,023.8	854.1	12,877.9	671.8	-	-	671.8	47.7	719.5
Instrumentos financieros derivados	-	1.7	-	1.7	-	1.7	-	0.1	-	0.1	-	0.1
Total Pasivos No Circ	12,023.8	284.3	23.8	12,331.9	868.7	13,200.6	671.8	15.9	1.3	689.0	48.5	737.6
Total Pasivos	12,056.4	3,944.3	278.5	16,214.1	889.8	17,103.9	673.6	220.4	15.6	906.0	49.7	955.7
Activos netos	(11,681.8)	30,143.2	5,309.5	23,836.1	1,114.4	24,950.5	(652.7)	1,684.2	296.7	1,331.8	62.3	1,394.1

Nota: Al 30 de junio de 2017, había USDe\$170.9m de fondos disponibles bajo la línea de crédito revolving. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 17.8973.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	30 de Junio de 2017						30 Junio, 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto	Proporcional- mente Combinado	Proporcionalmente Combinado ¹
		Industrial	Comercial		Comercial		
Ingresos por arrendamiento	-	698.0	122.0	820.0	44.9	865.0	804.7
Gastos refacturados a los inquilinos	-	26.7	12.7	39.4	5.5	44.9	43.1
Otros ingresos	-	1.3	-	1.3	-	1.3	0.4
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	726.0	134.7	860.7	50.4	911.1	848.1
Gastos de administración de la propiedad	-	(11.8)	(3.5)	(15.2)	(3.5)	(18.7)	(20.8)
Mantenimiento de las propiedades	-	(17.9)	(3.5)	(21.4)	(6.3)	(27.7)	(23.3)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.5)	-	(11.5)	-	(11.5)	(4.7)
Gastos de pintura	-	(4.3)	(0.4)	(4.7)	-	(4.7)	(0.6)
Impuesto predial	-	(12.6)	(4.1)	(16.7)	(0.8)	(17.5)	(14.9)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.7)	(0.5)	(7.2)	(0.4)	(7.6)	(7.7)
Servicios de seguridad	-	(2.2)	(2.7)	(4.9)	(2.3)	(7.2)	(7.6)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.8)	(2.5)	(4.3)	(0.1)	(4.4)	(7.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(6.2)	-	(6.2)	-	(6.2)	(7.8)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(12.0)	(0.8)	(12.8)	(0.4)	(13.2)	(8.7)
Otros gastos de la propiedad	-	(8.2)	(11.4)	(19.6)	(4.4)	(24.0)	(27.7)
Total gastos de la propiedad	-	(95.0)	(29.4)	(124.4)	(18.2)	(142.6)	(131.6)
Honorarios de Administración	(42.2)	-	-	(42.2)	-	(42.2)	(44.5)
Gastos relacionados con la adquisición	(10.1)	(2.5)	-	(12.5)	-	(12.5)	(15.6)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(10.5)	(0.5)	(0.4)	(11.4)	(0.1)	(11.5)	(11.2)
Gastos financieros	-	(182.1)	(30.3)	(212.4)	(18.7)	(231.2)	(277.7)
Ingresos por intereses	1.1	0.7	0.6	2.5	0.4	2.8	14.3
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la utilidad	-	(0.4)	-	(0.4)	-	(0.4)	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(813.7)	153.4	-	(660.4)	-	(660.4)	(1,257.2)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(1,514.8)	-	(1,514.8)	-	(1,514.8)	2,507.1
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	62.6	63.5	126.1	32.2	158.3	47.1
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(25.3)	-	-	(25.3)	-	(25.3)	-
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(900.7)	(1,483.7)	33.4	(2,350.9)	13.7	(2,337.2)	962.0
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(900.7)	(852.6)	138.7	(1,614.6)	46.0	(1,568.7)	1,678.5

1. Los resultados por el periodo terminado al 30 de Junio de 2016 han sido ajustados para reflejar la presentación del periodo actual 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno.

Nota: Una parte de los ingresos y gastos relacionados con las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 con Grupo Frisa 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	30 de Junio de 2017					30 Junio de 2016	
	Fondo	Completamente propias Industrial	Comercial	Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial	Proporcional- mente Combinado	Proporcionalmente Combinado
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(900.7)	(852.6)	138.7	(1,614.6)	46.0	(1,568.7)	1,678.5
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	42.2	-	-	42.2	-	42.2	44.5
Gastos relacionados con la adquisición	10.1	2.5	-	12.5	-	12.5	15.6
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	10.5	0.5	0.4	11.4	0.1	11.5	11.2
Gastos por intereses de deuda	-	182.1	30.3	212.4	18.7	231.2	277.7
Ingresos por intereses	(1.1)	(0.7)	(0.6)	(2.5)	(0.4)	(2.8)	(14.3)
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la utilidad	-	0.4	-	0.4	-	0.4	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria	813.7	(153.4)	-	660.4	-	660.4	1,257.2
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	1,514.8	-	1,514.8	-	1,514.8	(2,507.1)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(62.6)	(63.5)	(126.1)	(32.2)	(158.3)	(47.1)
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	25.3	-	-	25.3	-	25.3	-
Ingreso neto de la propiedad	0.0	631.0	105.3	736.3	32.2	768.5	716.1
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	6.2	-	6.2	-	6.2	7.8
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	12.0	0.8	12.8	0.4	13.2	8.7
Gatos de pintura	-	4.3	0.4	4.7	-	4.7	0.8
Ingreso Neto Operativo	0.0	653.5	106.5	759.9	32.6	792.6	733.9

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad).

2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento.

Nota: Todas las cifras se redondean al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 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	30 de Junio de 2017						30 Junio de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional- mente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial	Resultados	Comercial	Combinado	Combinado
NOI	0.0	653.5	106.5	759.9	32.6	792.6	733.9
Honorarios de administración	(42.2)	-	-	(42.2)	-	(42.2)	(44.5)
Honorarios legales, profesionales	(10.5)	(0.5)	(0.4)	(11.4)	(0.1)	(11.5)	(11.2)
EBITDA³	(52.7)	652.9	106.1	706.3	32.5	738.9	678.3
Ingresos financieros	1.1	0.7	0.6	2.5	0.4	2.8	14.3
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(171.9)	(28.7)	(200.6)	(17.9)	(218.5)	(229.5)
Gasto de ISR	-	(0.4)	-	(0.4)	-	(0.4)	-
FFO	(51.5)	481.3	78.0	507.8	15.0	522.8	462.6
Mejoras del inquilino	0.0	(16.0)	0.0	(16.0)	0.0	(16.0)	(15.0)
Comisiones de arrendamiento	0.0	(19.8)	(0.6)	(20.4)	(1.1)	(21.4)	(19.2)
Gastos capitalizables normalizados ⁵	0.0	(27.1)	(1.0)	(28.1)	(0.5)	(28.6)	(16.8)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0.0	5.4	(0.0)	5.3	(0.6)	4.7	(15.6)
AFFO	(51.5)	423.8	76.4	448.7	12.8	461.4	392.3

1. FFO es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos los intereses y gastos por impuestos. 2. AFFO se obtiene ajustando el FFO para el gasto de capital normalizado, las mejoras a los inquilinos, las comisiones de arrendamiento y las SLR. 3. El EBITDA incluye NOI menos los honorarios de administración del Fondo, los gastos corporativos, los gastos administrativos, los gastos profesionales y legales. 4. Excluye la amortización de los costos de préstamos iniciales. 5. Excluye las expansiones y desarrollos

Nota: Todas las cifras se redondean al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Resumen de la Posición Fiscal



2T17 Impuesto a la Utilidad^{1,2}

	Ps. Millones
Perdida Neta según los estados financieros consolidados	(1,415.4)
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	2,452.6
Fondos Provenientes de Operaciones	1,037.2
(-/+) Deducciones fiscales	2,108.6
Depreciación fiscal	432.9
Ajuste Anual por Inflación	(599.8)
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios	2,353.7
Otras deducciones	(78.2)
Resultado fiscal del periodo	3,145.8
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(6,102.5)
Pérdidas fiscales disponibles	(2,956.7)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC se mantiene en promedio 18.0 pesos por USD, contemplamos que nuestras perdidas 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 son afectos de impuesto. Mientras tanto aquellos relacionados con activos no monetarios (ej. Inversión en propiedades) no son afectos de impuesto.
- 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 al Invertir en FIBRA Macquarie

- Derivado a la posición fiscal en la que se encuentra FIBRA Macquarie, las distribuciones serán 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 financieros al 31 de Diciembre de 2015 y 2016.⁴

1.TC: 30 de junio de 2017:17.8973. 2.El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio 16. 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 .