



FIBRA Macquarie México

Asamblea Anual Ordinaria

Abril 24, 2019

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.

Introducción

Esta Asamblea Ordinaria de Tenedores se lleva a cabo con el propósito de solicitar:

1. Aprobación del Reporte Anual 2018 de FIBRA Macquarie y los estados financieros auditados
2. Aprobación del programa de recompra de certificados 2019-2020
3. Anuencia para la renovación del nombramiento anual de los miembros independientes del Comité Técnico, los Sres. Salazar, de Garay, Aziz, De la Garza y Brennan

Puntos Clave de FIBRA Macquarie

Portafolio

Plataforma Dual de Activos de **Alta Calidad** Sustentada en los Motores Económicos de México

253 Propiedades Industriales y Comerciales. **83%** del NOI proviene de los Activos Industriales

79% de las Rentas están Denominadas en Dólares

Asignación de Capital

Sólido Historial de Inversión de Capital

US\$2.2 mil millones Invertidos desde su Origen a una Tasa de Capitalización de 8.4%

Administrador Institucional de Calidad Alineado con los Tenedores de Certificados

Desempeño y Crecimiento

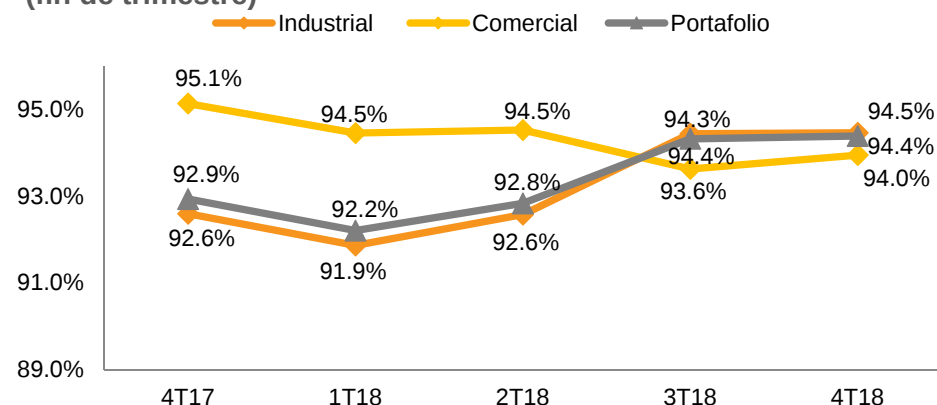
Desempeño Operativo y **Financiero** Consistente

Ajuste de la Estructura de Capital **Para Respaldar el Crecimiento a Futuro**

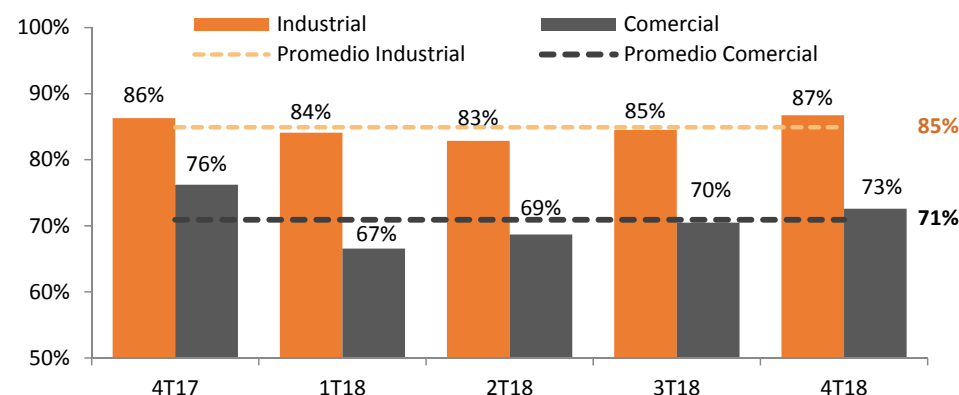
Múltiples Canales de Crecimiento, **Orgánico, Desarrollo, Expansiones y Adquisiciones**

Sólido Desempeño Operativo

Ocupación (fin de trimestre)

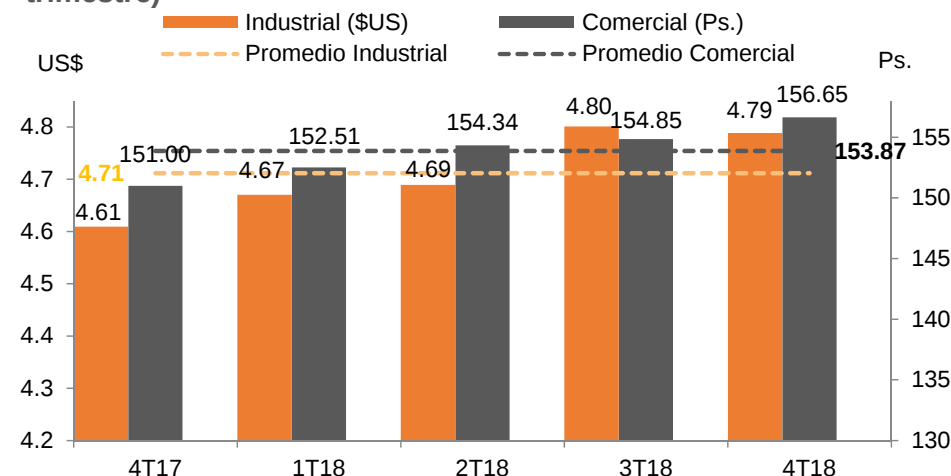


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



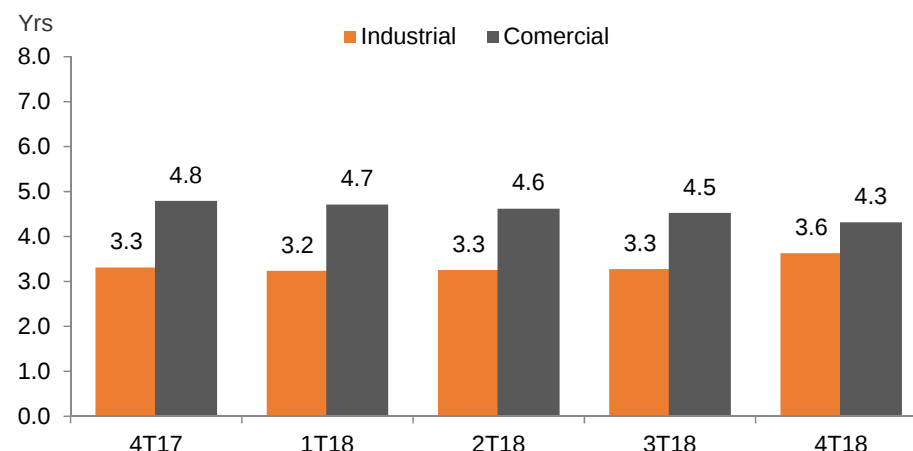
Tasa de Renta

(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

Puntos Clave del año 2018



Indicadores Clave 2018

94.4%

Ocupación consolidada A/A al final del periodo
(4T16: 92.9%; 3T17: 94.3%)

Ps. 1,907.5m

(Ps. 2.4317 por certificado) 2018 AFFO consolidado
(2017 Ps. 1,828.2 – Ps. 2.2600 por certificado)

7.6%

Cambio 2018 A/A AFFO por certificado

50.5%

Margen de AFFO 2018
(Margen de AFFO 2017: 49.4%)

US\$ 4.79 m²/mes

Renta promedio Industrial A/A al final del periodo (4T17: US\$4.61)

Resumen Ejecutivo del 2018

AFFO por certificado record de Ps. 2.4317, subió 7.6% vs 2017; Ocupación al cierre record de 94.4%, una subida de 146 pb A/A; Recompra de ~30m de certificados; 35 propiedades vendidas por US\$80m

Resumen

- **Desempeño Financiero**

- AFFO del año por certificado incrementó 7.6% A/A, debido a un incremento en el promedio de ocupación y rentas mismas tiendas, recompra pero contrarrestado por la venta de activos
- Margen de AFFO incrementó 112 pb A/A a 50.5% impulsado por ingresos de mismas tiendas y menores gastos de mantenimientos y reparaciones contrarrestado parcialmente por la venta de activos
- Índice de Apalancamiento inmobiliario neto cayó 210pb A/A a 37.0% debido al pago del crédito revolvente de US\$40m
- Distribución de 2018: Ps.1.60 por certificado, subió 6.7% A/A, incluyendo la distribución de Ps. 0.41 por certificado para el 4T18; razón de pago de AFFO de 65.4% en 2018

- **Desempeño Operacional**

- Rentas industriales y comerciales CDP incrementaron 3.9% y 3.7% A/A respectivamente
- Ocupación consolidada al cierre de 2018 subió 146 pb a un nivel récord de 94.4%; ocupación promedio de 2018 incrementó 57pb a 93.2% A/A
- Se mantuvieron niveles altos de retención en 2018 a un nivel de 87%

- **Iniciativas Estratégicas**

- Programa de Venta de Activos: se vendieron 35 activos por US\$80.2m; la venta bajo contrato de un par de activos adicionales se espera que se complete a mediados de 2019 por US\$7.2m; un total de 44 propiedades han sido vendidas a US\$117m, 2.2% por encima del valor en libros
- Desarrollo: se compraron 9.1 ha de tierra en Cd. Juárez a principios de 2018 en dónde se inició construcción de un edificio de 222 mil pies cuadrados a finales de enero de 2019
- Programa de Recompra: se recompraron ~30m de certificados en 2018 a un precio promedio de Ps. 20.72 por certificado; inició un nuevo programa para recomprar por encima del 5%; todos los certificados cancelados han sido cancelados o están en proceso de cancelarse



Asamblea Ordinaria de Tenedores

1

Estados Financieros Anuales Auditados y Reporte Anual



Estados Financieros Anuales Auditados

- FIBRA Macquarie presenta sus estado financieros anuales auditados 2018 para consideración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores y propone la aprobación de los mismos

Reporte Anual

- FIBRA Macquarie presenta su reporte anual 2018 para consideración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores y propone la aprobación del mismo

Fondo para la Recompra de Certificados

FIBRA Macquarie considera que la habilidad para recomprar sus propios certificados es una herramienta importante para generar valor a largo plazo para sus tenedores de certificados y propone la aprobación del Programa de Recompra

Ciertas Características del Programa de Recompra:

- Periodo: Junio 26, 2019 a Junio 25, 2020
- Limite de monto: Ps 1,000,000,000
- Cancelación: cualquier certificado recomprado bajo este programa será cancelado en intervalos periódicos posteriores a su adquisición.
- Políticas: las políticas operativas para el programa de recompra de certificados estarán sujetas a la aprobación del consejo de administración del Administrador.

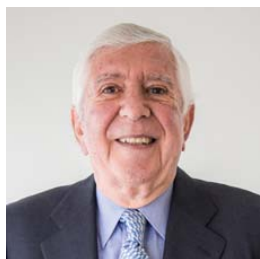
Miembros Independientes del Comité Técnico

FIBRA Macquarie recomienda la renovación de los Miembros Independientes del Comité Técnico

- La anuencia de la Asamblea Ordinaria anual de Tenedores es solicitada para la renovación del nombramiento anual de cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico nombrados por el Administrador. Por lo tanto, se solicita dicha anuencia durante esta asamblea para que los cinco Miembros Independientes actuales continúen en su cargo hasta la siguiente Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- Los Miembros Independientes existentes cuentan con diversas habilidades que se complementan entre sí, además de una amplia experiencia derivada de su servicio en el Comité Técnico.
- Cada uno de ellos satisface los requerimientos de independencia de acuerdo al Contrato de Fideicomiso, la ley aplicable y las políticas del Administrador.
- Las biografías de los miembros fueron incluidas para información adicional.

Miembros Independientes del Comité Técnico

Sr. Juan Antonio Salazar



El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Dr. Álvaro de Garay



El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. Actualmente, el Sr. De Garay funje como Asesor de Riesgo Crediticio Independiente para Nexxus Mezzanine Fund de NExxus Capital en la Ciudad de México. El Dr. de Garay es un ex-miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro independiente del consejo de HJB Química Internacional. El Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Miembros Independientes del Comité Técnico

Sr. Luis Alberto Aziz



El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Su áreas de especialización son: Fusiones y Adquisiciones, Competencia Económica, y Derecho Corporativo. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la Chambers Magazine, Legal 500 y Latin Lawyers como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 18 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida.

Sr. Jaime de la Garza



El Sr. de la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este período, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de diversos consejos directivos de empresas. El Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

Independent Members of the Technical Committee

Sr. Michael Brennan



El Sr. Brennan es Cofundador, Presidente y Director General de Brennan Investment Group, una empresa de inversión privada con casi EU\$3.0 mil millones en activos inmobiliarios industriales. El Sr. Brennan ha orquestado más de EU\$14.0 mil millones en transacciones de bienes raíces industriales a lo largo de sus 33 años de carrera. Antes de formar Brennan Investment Group, el Sr. Brennan cofundó First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) en 1994, y se desempeñó como Presidente, Director General y miembro del Consejo de Administración hasta finales de 2008. Antes de co-fundar First Industrial, el Sr. Brennan fue Presidente y Socio de The Shidler Group, una prominente firma de bienes raíces a nivel nacional especializada en transacciones de bienes raíces de valor agregado. Es inversionista fundador y miembro actual de la Junta Directiva de Pacific Office Properties (AMEX: PCE), un REIT de oficinas que posee propiedades de calidad institucional en Honolulu, California y Arizona. Comenzó su carrera en bienes raíces industriales en 1984, como Especialista en Inversiones en CB Commercial.

El Sr. Brennan obtuvo su licenciatura en Finanzas de la Universidad de Notre Dame en 1979. El Sr. Brennan actualmente se desempeña como Director Ejecutivo del Centro de Bienes Raíces James A. Graaskamp de la Universidad de Wisconsin, un programa que está constantemente clasificado entre los mejores programas de bienes raíces del mundo.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Orden del día

- I. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2018, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2018, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ampliar por un año adicional el Programa de Recompra, así como el monto máximo de recursos que podrán destinarse durante la vigencia de dicho Programa de Recompra, el cual fue autorizado mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 24 de abril de 2018, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso.
- IV. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- V. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- VI. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- VII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- VIII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores.