



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Tercer Trimestre 2018
Información Suplementaria

Información Importante

Este documento ha sido preparado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como administrador, actuando en representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco") como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

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

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en los Estados Unidos, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en los Estados Unidos sin ser registrado o exento de ser registrado en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (*U.S. Securities Act of 1933*), según modificado. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

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

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

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

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

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

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

Las oportunidades de crecimiento aquí descritas no son necesariamente representativas de todas las potenciales inversiones, que pueden tener perspectivas y otros términos y condiciones significativamente diferentes. No se puede garantizar que estas oportunidades de crecimiento serán procuradas por FIBRA Macquarie.

Las declaraciones cualitativas relativas a entornos políticos, regulatorios, de mercado, y oportunidades están basadas en nuestra opinión, creencias y juicio. Dichas declaraciones no reflejan ni constituyen asesoramiento legal o conclusiones. Los aspectos relevantes de inversión reflejan nuestro juicio subjetivo de las características principales que hacen atractivas a las inversiones en el sector relevante. No representan una lista exclusiva de características y están inherentemente basadas en nuestra opinión y creencias basadas en nuestro análisis de información económica y de mercado y en nuestra experiencia en México.

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

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

Contenidos



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



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de Septiembre 2018



Enfoque estratégico

- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales 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 que principalmente proporcionan un rango de servicios básicos y están ubicadas en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos	Ocupación	ABA ('000 m ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	236	351	94.4%	2,747	29,569
Comercial ¹	17	731	93.6%	457	4,918
Total	253	1,082	94.3%	3,204	34,487



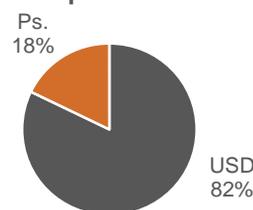
1. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto al 50/50. 2. Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2018: Ps. 18.8120, precio de certificado de Ps. 22.38 y CBFIs en circulación: 776,275,333. 3. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como deuda total según IFRS / total de activos según IFRS, inmobiliario neto calculado como (deuda bruta proporcionalmente combinada – efectivo – recursos de venta por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC). 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 19.0126. 5. Calculado con el NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado ajustado por deuda (+), efectivo (-) y reservas de tierra (-), proporcionalmente combinadas al final del periodo. 6. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 7. Calculado usando capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 3T18. 8. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de septiembre de 2018 de 19.3265. 9. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses de NOI a partir del 30 de septiembre de 2018 y tipo de cambio de Ps. 19.0126

Resumen financiero

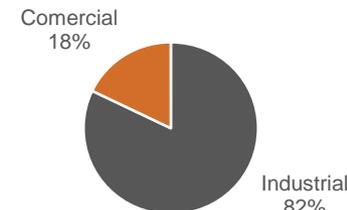
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ²	US\$923.5m / Ps.17.4 mil m
Activos totales ² (proporcionalmente combinados)	US\$2,299.6m / Ps.43.3 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto ³)	35.0% / 36.6%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$172.5m / Ps.3.3mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁵	10.2%
3T18 AFFO por certificado ⁶ / Distribución por certificado	Ps. 0.6281 / Ps. 0.4100
AFFO por certificado (UDM) ⁶ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.37 / Ps. 1.57
Rendimiento de AFFO 3T18/ Rendimiento de distribución 3T18 ⁷	11.3% / 7.3%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁸	US\$1.1m / Ps.21.7m

Análisis de portafolio⁹

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 3T18

Ocupación record de 94.3%, subió 153 pb A/A; AFFO record de Ps. 0.6281 por certificado, subió 9.9% A/A; la recompra de certificados para su cancelación suma 38.1m, 4.7% del total de CBFIs

Resumen

Desempeño Financiero

- AFFO por certificado incrementó 9.9% A/A, debido a un incremento en ocupación promedio, TC, recompra, y una baja en gastos por intereses del crédito revolvente; contrarrestado parcialmente por la pérdida de NOI de las 35 propiedades vendidas
- AFFO por certificado incrementó 3.9% T/T a pesar de la venta de 35 propiedades, impulsado por TC, disminución en gastos por intereses, incremento en ocupación promedio, baja en capex de mantenimiento y recompra
- Margen de AFFO record de 52.1% impulsado principalmente por tasas de cambio favorables
- Índice de Apalancamiento inmobiliario cayó 180pb A/A impulsado por el pago del crédito revolvente
- Distribución declarada de Ps. 0.4100 por certificado, subió 9.3% A/A y 5.1% T/T; razón de pago de AFFO de 64.6% en 3T18

Desempeño Operacional

- Rentas industriales incrementaron 4.0% A/A debido a incrementos contractuales, venta de 35 propiedades no estratégicas y tasas de renovación
- Rentas comerciales incrementaron 4.4% A/A debido a incrementos contractuales, tasas de renovación positivas y tasas de renta de nuevos arrendamientos pero contrarrestados por salidas de inquilinos morosos
- Ocupación consolidada mismas tiendas subió 41pb A/A a un record de 94.3%
- Se mantuvieron niveles altos de retención industrial UDM, que incrementaron 574pb A/A a 85%

Iniciativas Estratégicas

- Programa de Venta de Activos: esfuerzos continuos por cerrar venta bajo contrato de dos activos
- Programa de Recompra: Recompra de 9.8m de certificados en 3T18; 38.1m CBFIs recomprados a la fecha
- Incremento en el monto del programa recompra: Ps. 909.2m restantes por invertir hasta junio 2019

Indicadores clave 3T18



94.3%

Ocupación Consolidada CDP
(3T17: 92.8%; 2T18: 92.8%)



Ps. 490.9m

(Ps.0.6281 por certificado)
AFFO consolidado
(3T17 Ps. 462.1m – Ps. 0.5715 por certificado
2T18 Ps. 477.9m – Ps. 0.6041 por certificado)



9.9%

Cambio en AFFO por certificado A/A



3.9%

Cambio en AFFO por certificado T/T



39.5%

Índice de Apalancamiento Inmobiliario Bruto CDP
(3T17: 41.3%; 2T18: 40.2%)



US\$4.80 m²/mes

Tasa de Renta Promedio Industrial CDP
(3T17: US\$4.61; 2T18: US\$4.69)

Métricas Financieras y Operacionales Clave

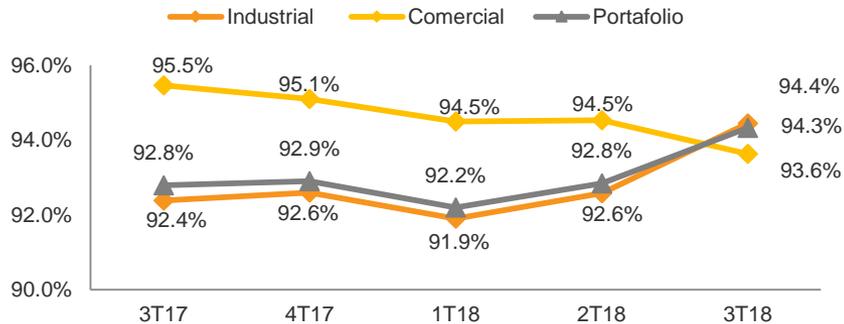
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	3T18	3T17	Var (%)	3T18	3T17	Var (%)
Ingresos Totales	941.9	896.6	5.1%	49.6	50.3	-1.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	824.7	795.5	3.7%	43.5	44.6	-2.6%
NOI por certificado ³	1.0552	0.9837	7.3%	0.0556	0.0552	0.7%
Margen NOI ⁴	87.6%	88.7%	-115pb	87.6%	88.7%	-115pb
EBITDA ²	770.8	739.8	4.2%	40.6	41.5	-2.1%
EBITDA por certificado ³	0.9862	0.9148	7.8%	0.0520	0.0513	1.2%
Margen EBITDA ⁴	81.8%	82.5%	-67pb	81.8%	82.5%	-67pb
FFO ²	555.3	533.5	4.1%	29.3	29.9	-2.2%
FFO por certificado ³	0.7106	0.6597	7.7%	0.0374	0.0370	1.2%
Margen FFO ⁴	58.9%	59.5%	-56pb	58.9%	59.5%	-56pb
AFFO ²	490.9	462.1	6.2%	25.9	25.9	-0.3%
AFFO por certificado ³	0.6281	0.5715	9.9%	0.0331	0.0321	3.2%
Margen AFFO ⁴	52.1%	51.5%	55pb	52.1%	51.5%	55pb
EBITDAre ^{2,7}	773.7	739.5	4.6%	40.8	41.5	-1.7%
EBITDAre por certificado ³	0.9900	0.9144	8.3%	0.0522	0.0513	1.7%
Margen EBITDAre ⁴	82.1%	82.5%	-33pb	82.1%	82.5%	-33pb

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados durante el periodo 3T18: 781,562,520 y 3T17: 808,685,210 4. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio usado: 3T18: 18.9783; 3T17: 17.8224 7. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

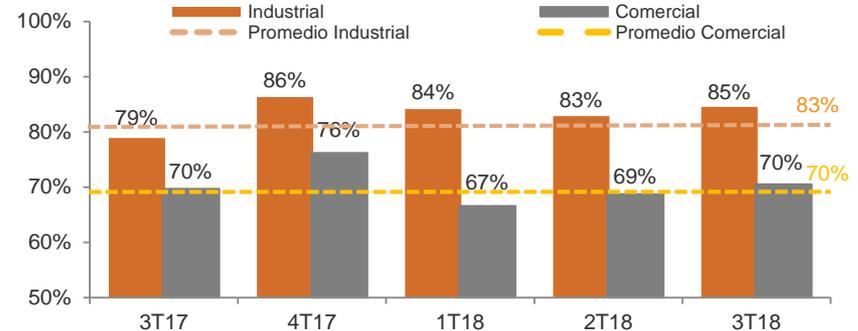
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio en 3T18

Ocupación (fin de trimestre)

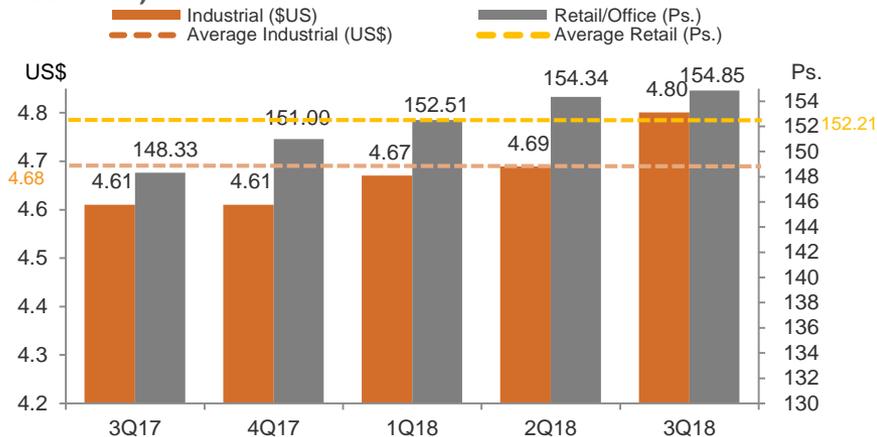


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



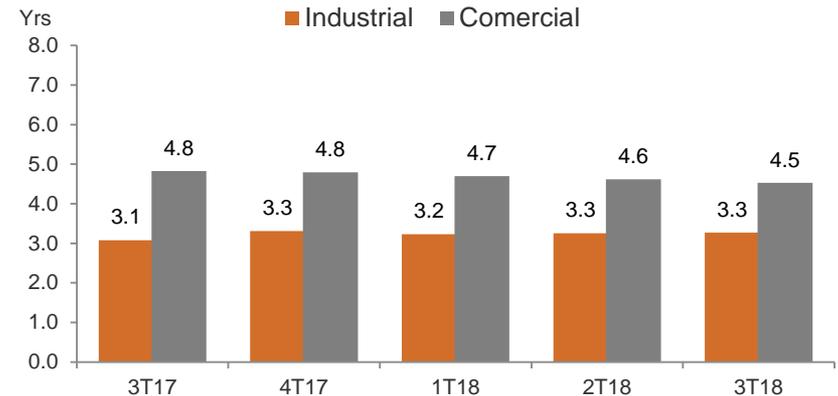
Tasa de Renta

(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

Asignación de Capital

Fuentes y Usos Efectivos de Capital

	Equiv. Ps. (en millones)	Equiv. US\$ ¹ (en millones)	Puntos relevantes
Fuentes de capital			
AFFO Retenido			
AFFO Retenido – año completo 2017	621.2	32.8	• AFFO/CBFI del 3T18 subió 9.9% A/A, record trimestral de AFFO por CBFI
AFFO Retenido – 3T18 a la fecha	514.6	27.0	• Distribución/CBFI del 3T18 de Ps. 0.41/CBFI, 9.3% más alto A/A
AFFO Retenido – total	1,135.8	59.8	• Distribución 1.5x cubierta, tratado como retorno de capital (es decir, cero retenciones)
Venta de Activos			
Año Completo	525.1	28.3	• Ventas/compromisos a la fecha superan valor en libros
3T18 a la fecha	1,173.8	61.0	• Dos propiedades bajo contrato de venta, a un precio esperado de US\$7m
Venta de Activos – total	1,698.9	89.3	
Efectivo Excedente	96.3	5.1	
Fuentes de Capital - total	2,931.0	154.2	
Usos de Capital			
Expansiones y Desarrollos			
Proyectos terminados en 2017 (100% del costo del proyecto)	371.3	19.6	• ~US\$61m invertidos/comprometidos en expansiones y desarrollos
Proyectos terminados hasta 3T18 a la fecha (100% del costo del proyecto)	97.7	5.1	• 1.2m pies cuadrados de ABA adicionales con un retorno estimado de ~12%
Proyectos bajo desarrollo al 3T18	7.3	0.4	• Se completó una expansión de US\$5.1m expansión con una tasa de capitalización de NOI record de 15.3%
Expansiones y Desarrollos – total	476.4	25.1	
Certificados recomprados para su cancelación			
2017	250.8	13.3	• Programa de Recompra activo permite la captura inmediata de retornos ajustados por riesgo
3T18 a la fecha	490.5	25.8	• Rendimiento NOI implícito de 10%+, rendimiento de AFFO implícito de 11%+ y descuento a NAV de ~35%
Certificados recomprados para su cancelación - total	741.3	39.0	• Programa autorizado hasta junio 2019
Pago de deuda			
2017	832.9	44.0	• Todos los certificados recomprados han sido cancelado o se encuentran en proceso de cancelación
3T18 a la fecha	766.3	40.0	• Crédito revolvente no dispuesto de ~US\$262m
Pago de deuda - total	1,599.1	84.0	• Tasa neta de apalancamiento inmobiliaria se redujo 190pb A/A a 39.5%
Otros			
Otros - 2017	55.8	3.0	• Exposición mínima a alza de tasas de interés- 100% de la deuda es fija, 5.4 años remanentes
Otros - 3T18 a la fecha	58.4	3.1	
Otros - total	114.2	6.0	• Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar que generan ingresos de US\$1.2m en 2017 y US\$1.0m en 2018
Usos de Capital - total	2,931.0	154.2	
Oportunidades potenciales para ejecución de capital² – pos-3T18			
Expansiones y Desarrollos			
Pagos de avances pendientes en 2018, para proyectos comprometidos en proceso	63.2	3.4	• Pipeline de proyectos no comprometidos suma US\$16.4m, 424k pies cuadrados y tasa de capitalización de NOI de +11%
No comprometidos – Cartas de intención y pipeline	303.0	16.4	• Buscando oportunidades de desarrollo en sectores crecientes incluyendo logística para E-commerce, aeroespacial y manufactura de materiales médicos. Reserva de tierras 100% nuestras por 179mil m2 y 67 mil m2 en 50% negocio conjunto
Expansiones y Desarrollos – total	366.2	19.8	
Nuevo tamaño de programa de recompra máximo	909.2	49.1	• FIBRA Macquarie espera que la recompra que supere el 5% de los CBFI en circulación será sobre una base de oportunidad, tomando en cuenta las prioridades de asignación de capital. Esto incluye usar el capital para inversiones en oportunidades generadoras de valor enfocándose en expansiones y desarrollos de alta calidad, teniendo en mente el objetivo de un valor de activos con rendimiento de 35%
Pago de deuda	284.7	15.4	
Oportunidades potenciales para ejecución de capital – pos-3T18	1,560.1	84.3	

1. Usando TC promedio por periodo de Ps. 18.93 y Ps. 19.04 para 2017 y 2018 a la fecha, respectivamente. 2. Ver Información importante sobre declaraciones a futuro



Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

Rentas promedio incrementaron 4.0% A/A a US\$4.80 m²/mes; se comenzó la expansión de 47 mil ft² en Reynosa; retención UDM de 85% incrementó 574pb A/A y 164pb T/T

Actividad 3T18

- Ocupación: La ocupación al fin del periodo incrementó 187pb T/T y 206pb A/A debido a la venta de 35 propiedades no estratégicas de 92.4% a 94.4% A/A; la ocupación mismas tiendas incrementó 78pb de 93.7% a 94.4% A/A
- Arrendamiento: Se firmaron 7 nuevos arrendamientos (446 mil pies cuadrados), 14 renovaciones (1.1 millones de pies cuadrados) y 5 salidas (187 mil pies cuadrados)
- Retención: Retención UDM incrementó 164pb T/T y 574pb A/A después de otro buen trimestre de arrendamiento
- NOI disminuyó 0.9% T/T, impulsado por la venta de 35 propiedades pero contrarrestado por una mejoría en ingreso mismas tiendas y apreciación del dólar
- NOI incrementó 3.5% A/A debido principalmente a movimientos favorables en el TC e incrementos en ingresos mismas tiendas pero contrarrestado parcialmente por la venta de 35 propiedades e incrementos en gastos mismas tiendas
- Proyectos de Expansión: Se comenzaron trabajos de expansión de 47 mil pies cuadrados en Reynosa
- Al 30 de septiembre de 2018, la edad promedio ponderada de las propiedades fue de 15.7 años

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹</i>	3T18	2T18	Var (%) 3T18 vs 2T18	3T17	Var (%) 3T18 vs 3T17	9 meses terminados el 30 septiembre, 2018	9 meses terminados el 30 septiembre, 2017 (PPC)	Var (%) 2018 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$746.2	\$748.9	-0.4%	\$711.6	4.9%	\$2,242.5	\$2,218.5	1.1%
Gastos relacionados con las propiedades	\$(65.9)	\$(62.7)	5.1%	\$(54.3)	21.2%	\$(192.9)	\$(202.5)	-4.8%
NOI	\$680.3	\$686.2	-0.9%	\$657.2	3.5%	\$2,049.6	\$2,016.0	1.7%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.4%	92.6%	187pb	92.4%	206pb	94.4%	92.4%	206pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.8%	92.2%	163pb	92.2%	162pb	92.6%	92.1%	52pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,569	31,866	-7.2%	32,288	-8.4%	29,569	32,288	-8.4%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$4.80	\$4.69	2.4%	\$4.61	4.0%	\$4.80	\$4.61	4.0%
Tasa de Retención UDM (%), pies cuadrados)	85%	83%	164pb	79%	574pb	85%	79%	574pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	0.7%	3.1	6.3%	3.3	3.1	6.3%
Margen de NOI (%)	91.2%	91.7%	-50pb	92.3%	-110pb	91.4%	90.9%	53pb
TC PDP Promedio	19.18	18.92	1.4%	17.85	7.5%	19.06	19.03	0.2%
TC CDP	18.81	19.86	-5.3%	18.20	3.4%	18.81	18.20	3.4%
TC Promedio	18.98	19.37	-2.0%	17.82	6.5%	19.04	18.94	0.5%

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

Desempeño Mismas Tiendas del Portafolio Industrial



La ocupación subió 78pb A/A, rentas promedio subieron 2.5% A/A y la retención 808pb A/A

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI incrementó 7.9%, principalmente impulsado por el incremento en las rentas promedio y ocupación
- Ocupación (CDP) incrementó 78pb de 93.7% a 94.4% A/A
- Retención incrementó de 76.9% a 84.9% A/A
- Renta promedio mensual (CDP) incrementó 2.5% a US\$4.80 m²/mes A/A
- Porcentaje de renta denominada en US\$ se mantiene estable a 91.4%

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial Mismas Tiendas ¹	3T18	3T17	Var (%)	9 meses terminados el 30 septiembre, 2018	9 meses terminados el 30 septiembre, 2017	Var (%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 677.2m	Ps. 627.8m	7.9%	Ps. 1,984.6m	Ps. 1,908.9m	4.0%
Margen Operativo Neto	91.5%	93.1%	-156 pb	91.8%	91.2%	55 pb
Numero de Propiedades	236	236	0	235	235	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,569	29,503	0.2%	29,424	29,358	0.2%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,747	2,741	0.2%	2,734	2,727	0.2%
Ocupación fin del periodo	94.4%	93.7%	78 pb	94.7%	93.9%	79 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	4.80	4.69	2.5%	4.80	4.68	2.5%
Retención de clientes UDM	84.9%	75.9%	898 pb	84.9%	75.9%	898 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.1	6.8%	3.3	3.1	6.9%
Porcentaje de renta denominada en US\$	91.4%	91.8%	-47 pb	91.3%	91.8%	-47 pb

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PPC

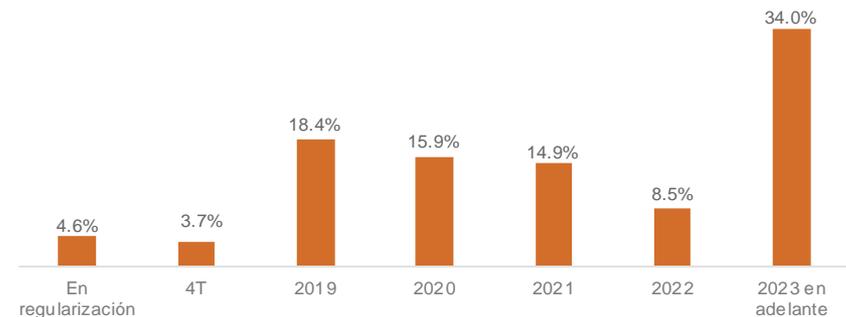
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 74.8% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 91.4% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 24.0% del área arrendada venció durante 2018

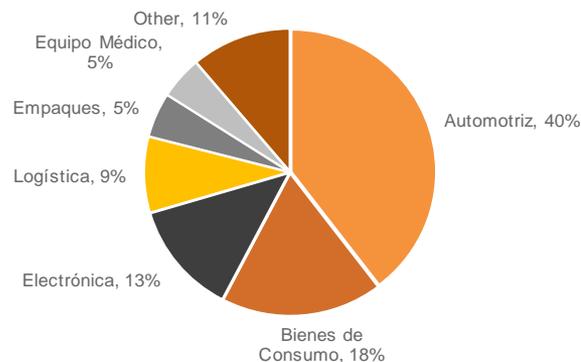
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



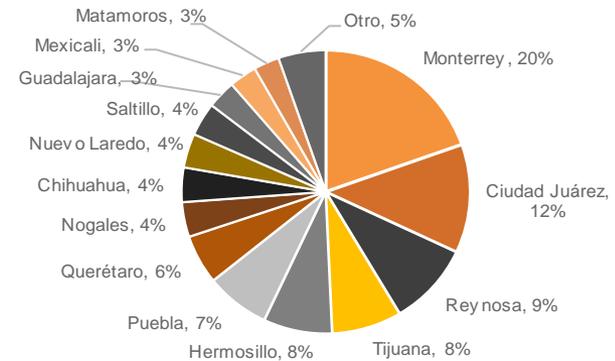
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.5% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.3 años

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

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

Trimestre sólido en términos de arrendamiento con más de 1 millón de ft² renovaciones y 446 mil ft² de nuevos arrendamientos; retención UDM se mantuvo alta en 85%

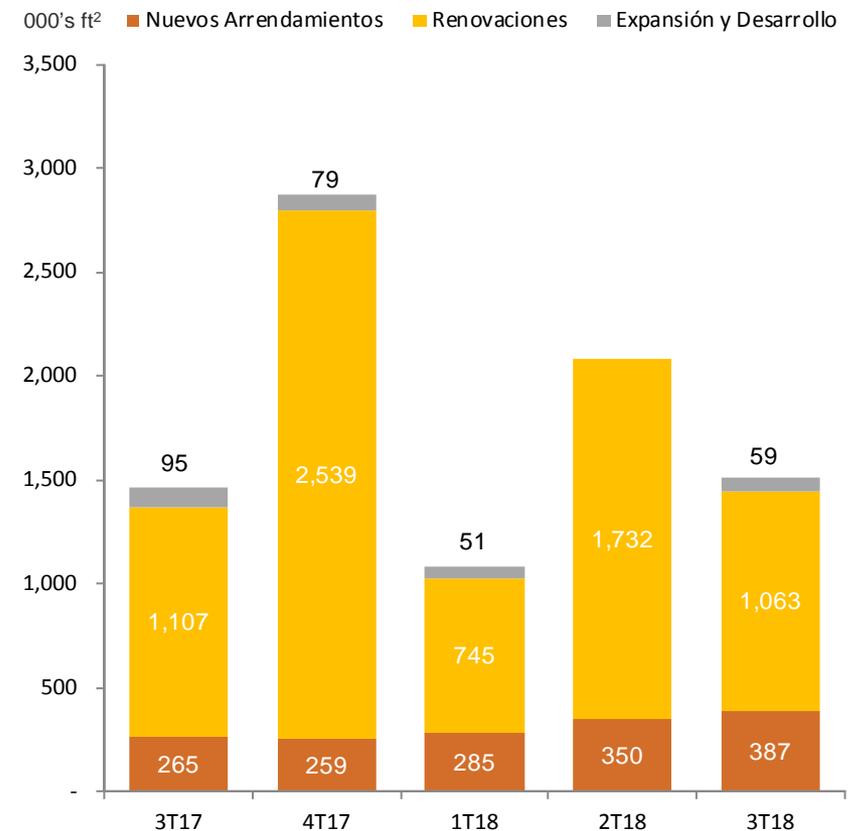
Resumen de Arrendamiento Industrial 3T18

- Tasa de renta promedio incrementó a US\$4.80 m²/mes
- Contratos nuevos y renovaciones suman 1.5 millones de pies cuadrados
- Tasa de retención UDM se mantuvo relativamente estable a 85%
- Expansión en Reynosa de 59 mil pies cuadrados añadida al ABA y se comenzaron obras de otra expansión en Reynosa por 47 mil pies cuadrados
- Se logró el nivel más alto de arrendamiento desde 2T17 y el nivel más bajo de salidas desde 4T17

Panorama Regional (Al 30 de Septiembre de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	180	26	30	236
Número de Inquilinos¹	258	33	60	351
Metros Cuadrados '000s	2,191.8	339.3	215.9	2,747.0
Ocupación	94.0%	94.8%	98.7%	94.4%
% Renta Base Anualizada	79.6%	11.4%	9.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$4.81	\$4.42	\$5.25	\$4.80

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 18.8120 3. Basado en contratos firmados



Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Renta promedio incrementó 4.4% A/A, que impulsó 4.3% de incremento en NOI A/A

Actividad 3T18

- Ocupación:
 - Disminuyó 90pb T/T y 183pb A/A a 93.6%, impactada por la recuperación de un espacio de 2.9 mil metros cuadrados en Multiplaza Arboledas al fin del trimestre
 - El inquilino es un moroso desde hace tiempo y esta recuperación posiciona bien a la propiedad para mejorar perspectivas de ingresos en el futuro
- NOI:
 - Subió 4.3% A/A impulsado por un incremento de las rentas promedio, record trimestral de ingresos comerciales, pero impactado por incrementos en costos de electricidad y reparaciones y mantenimiento
- Arrendamiento:
 - Múltiples salidas de inquilinos de espacios pequeños con rentas por encima del promedio del portafolio impactaron la renta promedio
- Expansiones:
 - Se construirá una expansión de 2.2 mil metros cuadrados en Multiplaza Del Valle en Guadalajara, que incluye 1.4 mil metros cuadrados firmados de una cadena líder de cines, además de nuevo ABA para espacios pequeños

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹</i>	3T18	2T18	Var (%) 3T18 vs 2T18	3T17	Var (%) 3T18 vs 3T17	9 meses terminados el 30 septiembre, 2018	9 meses terminados el 30 septiembre, 2017 (PPC)	Var (%) 2018 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$195.7	\$193.7	1.0%	\$185.2	5.7%	\$583.2	\$551.5	5.7%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$51.4)	(\$45.5)	12.8%	(\$46.8)	9.7%	(\$149.0)	(\$140.0)	6.4%
NOI	\$144.3	\$148.2	-2.6%	\$138.4	4.3%	\$434.2	\$411.5	5.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	93.6%	94.5%	-90pb	95.5%	-183pb	93.6%	95.5%	-183pb
Ocupación (%) promedio de periodo	94.0%	94.6%	-54pb	95.4%	-140pb	94.4%	95.2%	-78pb
ABA ('000s ft ²) CDP	457	457	0.0%	455	0.3%	457	455	0.3%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$154.855	\$154.34	0.3%	\$148.33	4.4%	\$154.85	\$148.33	4.4%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	70%	69%	179pb	70%	78pb	70%	70%	78pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.5	4.6	-2.0%	4.8	-6.1%	4.5	4.8	-6.1%
Margen de NOI (%)	73.7%	76.5%	-280pb	74.7%	-100pb	74.4%	74.6%	-17pb

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

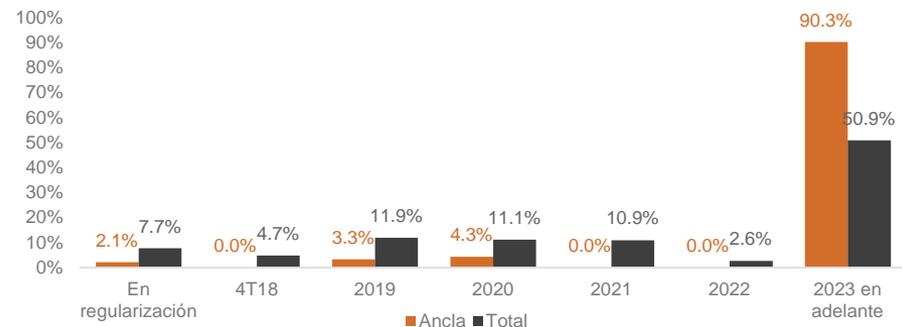
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen del Portafolio Comercial

- Portafolio defensivo principalmente ubicado en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los inquilinos incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B., Fábricas de Francia, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos de 3T18 provienen de 89% renta fija y 11% renta variable/estacionamientos
- 15.2% del área arrendada expiró durante 2018

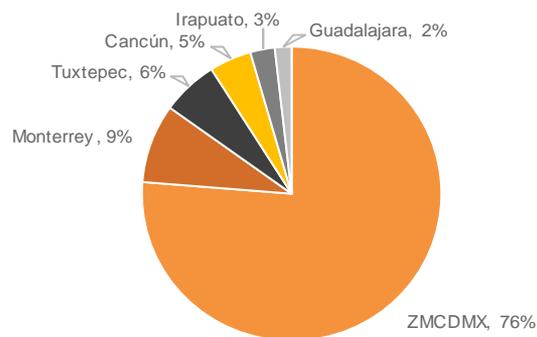
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



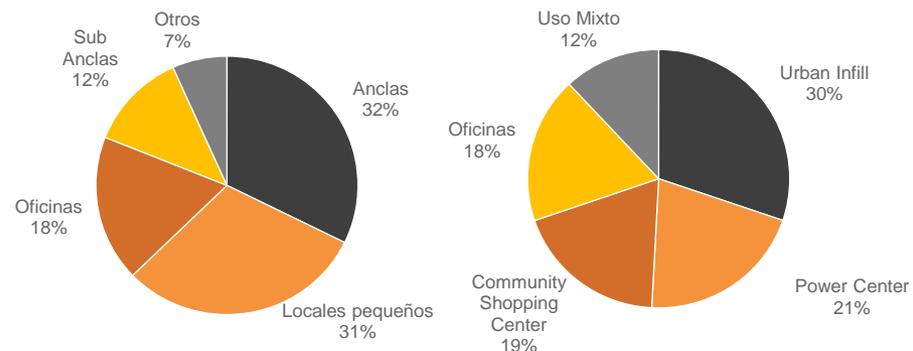
Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

% renta base anualizada²



Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e Inquilinos

% renta base anualizada²



86.7% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 47.1% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.0 años

1. Se refiere a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, por ABA 2. Incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Otro buen trimestre en actividad de arrendamiento fue contrarrestado por salidas

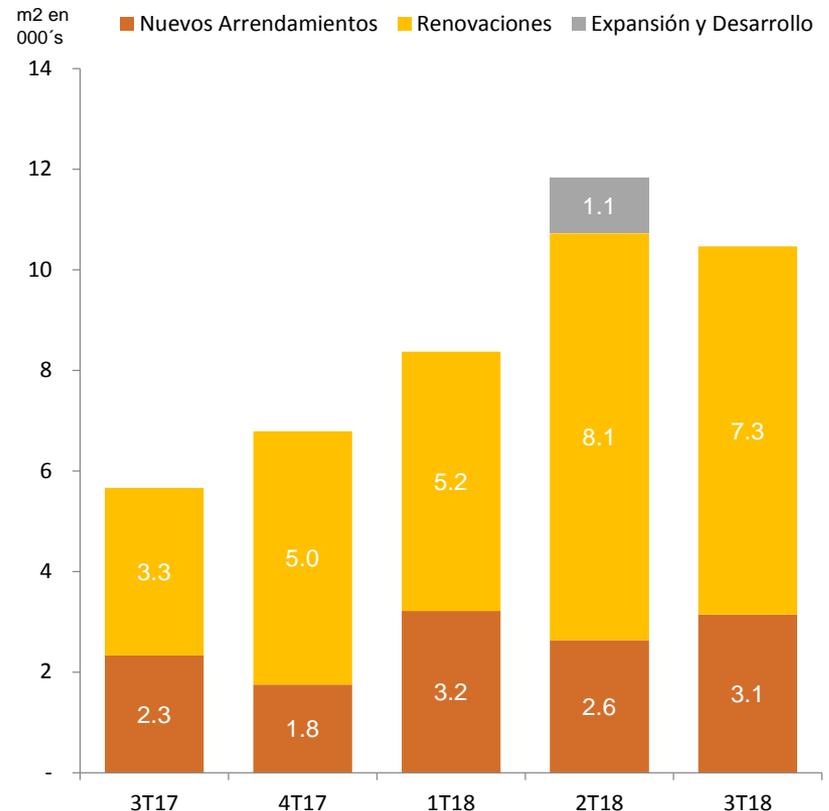
Resumen de Arrendamiento Comercial 3T18

- Nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 10.5 mil metros cuadrados comparados con un promedio trimestral histórico de 7.8 mil metros cuadrados
- Salidas de 6.1 mil metros cuadrados, mayores que el promedio trimestral históricos, debido mayormente al rescate de un espacio de 2.9 mil metros cuadrados en Multiplaza Arboledas
- La renta mensual promedio incrementó 4.4% A/A de Ps. 148.33 a Ps.154.85 por metro cuadrado impulsado incrementos contractuales y mejoras por renovaciones
- Se firmó una expansión en Multiplaza del Valle en Guadalajara por 1.4 mil metros cuadrados con una cadena líder de cines.

Panorama Regional (Al 30 de Septiembre de 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Other	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos¹	96	51	425	159	731
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.5	328.9	66.0	456.9
Ocupación	87.6%	93.1%	94.6%	92.2%	93.6%
% Renta Base Anualizada	8.7%	4.4%	76.3%	10.6%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	Ps.189.39 US\$10.07	Ps.115.08 US\$6.12	Ps.162.43 US\$8.63	Ps.115.71 US\$6.15	Ps.154.85 US\$8.23

Actividad de Arrendamiento Comercial³



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.8120 3. Basado en fecha de firma **Nota:** la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en negocio en conjunto 50/50.

Panorama de Segmento Comercial

Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional creció 6.1% A/A¹; rentas promedios del portafolio de FIBRAMQ crecieron 4.4% A/A

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio completamente propio continua dando resultados positivos y manteniendo un alto nivel de ocupación
- El portafolio está compuesto por ocho propiedades:
 - dos power centers
 - tres urban infills
 - un edificio de oficinas arrendado al gobierno
 - un community shopping center
 - una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Sam's Club y Home Depot

Portafolio de Negocio Conjunto

- La ocupación A/A del Negocio Conjunto disminuyó debido al impacto de una salida grande en Multiplaza Arboledas
- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
 - seis community shopping centers
 - dos infill urbanos; y
 - una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui

Métricas Operativas A/A 3T18 (fin del periodo)

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	3T18	3T17	Var %	3T18	3T17	Var %	3T18	3T17	Var %
Ocupación (%)	96.9%	97.5%	-57 pb	89.3%	92.8%	-353 pb	93.6%	95.5%	-183 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	151.0	144.4	4.6%	160.4	153.8	4.3%	154.9	148.3	4.4%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.4	4.8	-8.3%	4.6	4.8	-3.2%	4.5	4.8	-6.1%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	261.2	259.5	0.7%	195.8	195.9	-0.1%	456.9	455.4	0.3%

1. Fuente: ANTAD 2. Representa 100% del ABA, niveles de renta y ocupación de activos de negocio en conjunto



MACQUARIE



Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$10.3m en expansiones completadas o en proceso durante 2018 a un rendimiento proyectado de NOI de 15.3%

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional ('000 ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado ²	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Promedio Ponderado de Meses Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Ocupación
2014	3		126	\$7,301	11.8%	100%		8	10	100%
Industrial	3		126	\$7,301	11.8%	100%		8	10	100%
2015	3		92	\$4,830	11.1%	100%		10	6	100%
Industrial	3		92	\$4,830	11.1%	100%		10	6	100%
2016	11		414	\$18,497	12.3%	100%		8	10	100%
Industrial	7		281	\$13,024	12.3%	100%		8	9	100%
Comercial ¹	4		133	\$5,472	12.1%	100%		8	11	100%
2017	8		394	\$20,646	10.0%	100%		7	10	68%
Industrial	7		391	\$18,590	10.2%			7	10	67%
Completados	7		391	\$18,590	10.2%			7	10	67%
Ciudad Juárez		Expansión	55	\$2,034	9.1%	100%	2T17		NA	0%
Reynosa		Desarrollo	145	\$8,000	11.1%	100%	2T17		NA	50%
Puebla		Expansión	17	\$584	11.1%	100%	2T17		10	100%
Puebla		Expansión	10	\$492	12.4%	100%	2T17		7	100%
Monterrey		Expansión	85	\$3,700	8.5%	100%	3T17		10	100%
Querétaro		Expansión	14	\$801	10.1%	100%	4T17		6	100%
Hermosillo		Expansión	65	\$2,979	10.4%	100%	4T17		10	100%
Comercial ¹	1		3	\$2,056	8.2%			11	6	100%
Completados	1		3	\$2,056	8.2%			11	6	100%
Magnocentro (MCMA)		Expansión & Mejoras	3	\$2,056	8.2%	100%	4T17		6	100%
2018	6		204	\$10,349	15.3%			7	7	92%
Industrial	4		157	\$7,512	13.1%			7	7	100%
Completados	3		110	\$5,131	13.5%			7	5	100%
Querétaro		Expansión	14	\$785	9.9%	100%	1T18		4	100%
Guadalajara		Expansión	37	\$1,444	13.7%	100%	1T18		5	100%
Reynosa		Expansión	59	\$2,902	14.4%	100%	2T18		5	100%
En Progreso	1		47	\$2,381	12.2%			10	13	100%
Reynosa		Expansión	47	\$2,381	12.2%	4%	1T19		13	100%
Comercial ¹	2		47	\$2,837	21.1%			10	NA	56%
En Progreso	2		47	\$2,837	21.1%	26%		10	NA	56%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	35	\$2,226	12.0%	0%	2T19		10	44%
City Shops Valle Dorado (MCMA)		Expansión	24	\$611	54.4%	95%	4T18		NA	75%
Total	31		1,241	\$61,622	11.9%			6	9	88%
Cartas de Intención & Pipeline		Expansiones/Desarrollos	424	\$16,380	11.2%					

1. Incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50 2. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados y no representa el retorno NOI recibido.

Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos. Cartas de intención y pipeline reflejan proyectos bajo revisión, a ser examinados y aprobados con base en consideraciones de inversión, condiciones de mercado, due diligence satisfactoria y desempeño del negocio.



MACQUARIE



Reportes Financieros Selectos

Rentabilidad por Segmento 3T18

	Ps. millones						US\$ millones							
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto		Prop. Comb.	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto		Prop. Comb.
		Industrial	Comercial		Comercial	Comercial			Industrial	Comercial		Comercial	Comercial	
Ingresos totales	n/a	746.2	142.1	888.3	53.6	941.9	n/a	39.3	7.5	46.8	2.8	49.6		
NOI	n/a	680.3	112.7	793.0	31.7	824.7	n/a	35.8	5.9	41.8	1.7	43.5		
<i>Margen del NOI</i>	n/a	91.2%	79.3%	89.3%	59.1%	87.6%	n/a	91.2%	79.3%	89.3%	59.1%	87.6%		
EBITDA	(53.1)	679.9	112.4	739.2	31.6	770.8	(2.8)	35.8	5.9	39.0	1.7	40.6		
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	91.1%	79.1%	83.2%	58.9%	81.8%	n/a	91.1%	79.1%	83.2%	58.9%	81.8%		
FFO	(47.8)	500.4	88.8	541.4	13.9	555.3	(2.5)	26.4	4.7	28.5	0.7	29.3		
<i>Margen del FFO</i>	n/a	67.0%	62.5%	60.9%	25.9%	58.9%	n/a	67.0%	62.5%	60.9%	25.9%	58.9%		
AFFO	(47.8)	441.8	84.2	478.1	12.7	490.9	(2.5)	23.3	4.4	25.2	0.7	25.9		
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	59.2%	59.2%	53.9%	23.8%	52.2%	n/a	59.2%	59.2%	53.9%	23.8%	52.2%		
EBITDAre¹	(50.1)	679.9	112.4	742.1	31.6	773.7	(2.6)	35.8	5.9	39.1	1.7	40.8		
<i>Margen del EBITDAre</i>	n/a	91.1%	79.1%	83.5%	58.9%	82.1%	n/a	91.1%	79.1%	83.5%	58.9%	82.1%		

1. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 18.9873. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos de 3T18 subyacentes respectivos no grabados.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2018						Sep 30, 2017
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado ¹
		Industrial	Comercial				
Ingresos por arrendamiento	-	703.4	128.9	832.4	47.5	879.9	849.9
Gastos Re-facturados a los inquilinos	-	42.8	13.2	56.0	6.1	62.1	45.2
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	1.5
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	746.2	142.1	888.3	53.6	941.9	896.6
Gastos de administración de la propiedad	-	(15.1)	(3.5)	(18.5)	(3.7)	(22.3)	(18.8)
Mantenimiento de las propiedades	-	(14.8)	(6.8)	(21.6)	(6.6)	(28.2)	(25.2)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(7.1)	-	(7.1)	-	(7.1)	(10.0)
Gastos de pintura	-	(4.4)	(0.7)	(5.1)	-	(5.1)	(4.3)
Impuesto predial	-	(11.4)	(4.1)	(15.5)	(0.8)	(16.3)	(17.0)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.4)	(0.4)	(5.9)	(0.3)	(6.1)	(7.3)
Servicios de seguridad	-	(2.0)	(3.5)	(5.5)	(2.5)	(8.0)	(7.6)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.4)	(0.5)	(1.9)	(0.7)	(2.6)	(2.4)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(12.0)	-	(12.0)	-	(12.0)	(7.4)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(22.3)	(1.3)	(23.5)	(0.5)	(24.0)	(12.8)
Otros gastos de la propiedad	-	(8.7)	(10.6)	(19.3)	(7.4)	(26.7)	(12.8)
Total gastos de la propiedad	-	(104.5)	(31.4)	(135.9)	(22.4)	(158.3)	(125.7)
Honorarios de Administración	(40.9)	-	-	(40.9)	-	(40.9)	(42.7)
Gastos relacionados con la adquisición	3.0	(0.1)	-	2.9	-	2.9	(0.3)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(12.2)	(0.4)	(0.2)	(12.8)	(0.1)	(12.9)	(13.0)
Gastos financieros	-	(198.0)	(27.4)	(225.4)	(18.9)	(244.4)	(240.6)
Ingresos por intereses	5.4	0.9	0.6	6.8	0.4	7.3	4.0
Impuesto a la utilidad	-	(0.1)	-	(0.1)	-	(0.1)	(0.2)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	607.7	200.2	0.0	807.9	0.0	807.9	(255.0)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(1,836.6)	-	(1,836.6)	-	(1,836.6)	491.6
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	141.4	(159.4)	(17.9)	(47.1)	(65.0)	159.1
Ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	(12.4)	-	-	(12.4)	-	(12.4)	4.2
Ganancia por venta de activos	-	(3.5)	-	(3.5)	-	(3.5)	0.7
Crédito mercantil des-reconocido por propiedades vendidas	-	(41.1)	-	(41.1)	-	(41.1)	-
Total otros ingresos/(gastos) operativos	550.6	(1,737.4)	(186.4)	(1,373.2)	(65.7)	(1,438.9)	107.6
Ganancia/(Pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	550.6	(1,095.7)	(75.7)	(620.8)	(34.5)	(655.3)	878.6

1. Los resultados han sido ajustados para reflejar la presentación del periodo actual 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

Nota: Una parte de los ingresos y gastos relacionados con las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2018						Sep 30, 2017
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial				
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	550.6	(1,095.7)	(75.7)	(620.8)	(34.5)	(655.3)	878.6
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	40.9	-	-	40.9	-	40.9	42.7
Gastos relacionados con la adquisición	(3.0)	0.1	-	(2.9)	-	(2.9)	0.3
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	12.2	0.4	0.2	12.8	0.1	12.9	13.0
Gastos financieros	-	198.0	27.4	225.4	18.9	244.4	240.6
Ingresos por intereses	(5.4)	(0.9)	(0.6)	(6.8)	(0.4)	(7.3)	(4.0)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.1	-	0.1	-	0.1	0.2
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(607.7)	(200.2)	(0.0)	(807.9)	(0.0)	(807.9)	255.0
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	1,836.6	-	1,836.6	-	1,836.6	(491.6)
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(141.4)	159.4	17.9	47.1	65.0	(159.1)
Pérdida/(ganancia) en derivados de swaps de tasas de interés	12.4	-	-	12.4	-	12.4	(4.2)
Pérdida/(ganancia) por venta de activo	-	3.5	-	3.5	-	3.5	(0.7)
Crédito mercantil reconocido propiedades vendidas	-	41.1	-	41.1	-	41.1	-
Ingreso neto de la propiedad	0.0	641.7	110.7	752.4	31.2	783.6	771.0
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	12.0	-	12.0	-	12.0	7.4
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	22.3	1.3	23.5	0.5	24.0	12.8
Gatos de pintura	-	4.4	0.7	5.1	-	5.1	4.3
Ingreso Neto Operativo	0.0	680.3	112.7	793.0	31.7	824.7	795.5

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

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2018							Sep 30, 2017
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial			Combinado		
NOI	0.0	680.3	112.7	793.0	31.7	824.7	795.5	
Honorarios de administración	(40.9)	-	-	(40.9)	-	(40.9)	(42.7)	
Honorarios legales, profesionales	(12.2)	(0.4)	(0.2)	(12.8)	(0.1)	(12.9)	(13.0)	
EBITDA³	(53.1)	679.9	112.4	739.2	31.6	770.8	739.8	
Ingresos financieros	5.4	0.9	0.6	6.8	0.4	7.3	4.0	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(180.3)	(24.2)	(204.5)	(18.1)	(222.6)	(210.0)	
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(0.1)	-	(0.1)	-	(0.1)	(0.2)	
FFO	(47.7)	500.4	88.8	541.4	13.9	555.3	533.5	
Mejoras del inquilino	-	(16.1)	-	(16.1)	-	(16.1)	(15.2)	
Comisiones de arrendamiento	-	(18.7)	(1.0)	(19.6)	(0.3)	(20.0)	(20.9)	
Gastos capitalizables normalizados ⁵	-	(26.5)	(3.2)	(29.7)	(0.8)	(30.5)	(29.5)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	2.6	(0.5)	2.1	(0.1)	2.1	(5.8)	
AFFO	(47.7)	441.7	84.1	478.1	12.7	490.9	462.1	
EBITDA³	(53.1)	679.9	112.4	739.2	31.6	770.8	739.8	
Gastos relacionado a ventas de activos	(3.0)	0.1	-	(2.9)	-	(2.9)	0.3	
EBITDAre⁶	(50.1)	679.8	112.4	742.1	31.6	773.7	739.5	

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses. 2. AFFO se obtiene ajustando FFO por gastos capitalizables normalizados (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos, comisiones por arrendamiento y ajustes de renta en línea recta. 3. EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración a nivel fondo, gastos corporativos, gastos administrativos, legales y profesionales. 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos subyacentes respectivos no grabados. 5. Excluye expansiones y desarrollos. 6. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

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

Activos Netos por Segmento Septiembre 30, 2018



	Ps. (millones)						US\$ (millones)					
	Nivel	Compl. Propias		Neg Conj Comercial (50%)	Prop. Comb	Nivel	Compl. Propias		Neg Conj Comercial (50%)	Prop. Comb		
	Fondo	Industrial	Comercial			Fondo	Industrial	Comercial				
Activos – Circulante												
Efectivo y equ. de efectivo	580.4	101.2	24.5	706.1	22.4	728.4	30.9	5.4	1.3	37.5	1.2	38.7
Cuentas por cobrar, neto	0.3	64.7	24.7	89.7	10.4	100.1	0.0	3.4	1.3	4.8	0.6	5.3
Otros activos	6.9	21.2	5.7	33.8	5.0	38.8	0.4	1.1	0.3	1.8	0.3	2.1
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	135.2	-	135.2	-	135.2	-	7.2	-	7.2	-	7.2
Total de activos - circulante	587.6	322.3	54.9	964.8	37.8	1,002.6	31.2	17.1	2.9	51.3	2.0	53.3
Activos - No Circulante												
Otros Cuentas por cobrar	-	408.4	-	408.4	-	408.4	-	21.7	-	21.7	-	21.7
Efectivo restringido	-	-	-	-	5.0	5.0	-	-	-	-	0.3	0.3
Otros activos	-	183.0	3.4	186.4	26.1	212.5	-	9.7	0.2	9.9	1.4	11.3
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	-	44.7	-	44.7	-	44.7
Propiedades de inversión	-	33,071.7	5,640.8	38,712.5	1,935.0	40,647.4	-	1,758.0	299.9	2,057.9	102.9	2,160.7
Instrumentos financieros derivados	128.7	13.1	-	141.9	-	141.9	6.8	0.7	-	7.5	-	7.5
Total de activos - circulante	128.7	34,517.9	5,644.2	40,290.8	1,966.0	42,256.8	6.8	1,834.9	300.0	2,141.8	104.5	2,246.3
Total de activos	716.3	34,840.2	5,699.1	41,255.6	2,003.8	43,259.4	38.1	1,852.0	302.9	2,193.0	106.5	2,299.6
Pasivos - Circulante												
Cuentas por pagar	81.7	388.1	31.5	501.3	17.5	518.8	4.3	20.6	1.7	26.6	0.9	27.6
Deuda	-	-	-	-	283.5	283.5	-	-	-	-	15.1	15.1
Depósitos de inquilinos	-	30.6	2.7	33.3	-	33.3	-	1.6	0.1	1.8	-	1.8
Total pasivos - circulante	81.7	418.7	34.2	534.6	301.0	835.6	4.3	22.3	1.8	28.4	16.0	44.4
Pasivos - No Circulante												
Depósitos de inquilinos	-	269.6	23.9	293.5	15.7	309.2	-	14.3	1.3	15.6	0.8	16.4
Deuda	10,909.6	3,932.4	-	14,842.0	571.8	15,413.8	579.9	209.0	-	789.0	30.4	819.4
Impuesto diferido	-	6.3	-	6.3	-	6.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3
Total Pasivos No Circ	10,909.6	4,208.3	23.9	15,141.8	587.4	15,729.3	579.9	223.7	1.3	804.9	31.2	836.1
Total Pasivos	10,991.4	4,627.0	58.0	15,676.4	888.4	16,564.8	584.3	246.0	3.1	833.3	47.2	880.5
Activos netos	(10,275.1)	30,213.2	5,641.0	25,579.1	1,115.4	26,694.5	(546.2)	1,606.1	299.9	1,359.7	59.3	1,419.0

Nota: Al 30 de Septiembre de 2018, había USDe\$261.8m de fondos (es decir, firepower) disponibles bajo la línea de crédito revolving. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 18.8120



MACQUARIE



6

Panorama de Deuda

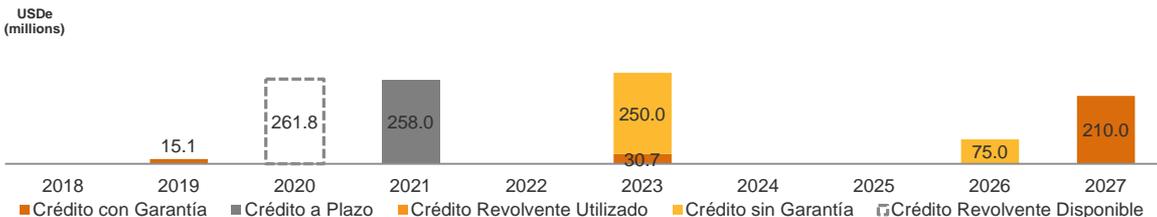
Panorama de la Deuda

Principalmente fondeo a tasa fija a largo plazo con US\$262m disponible de crédito revolvente no dispuesto

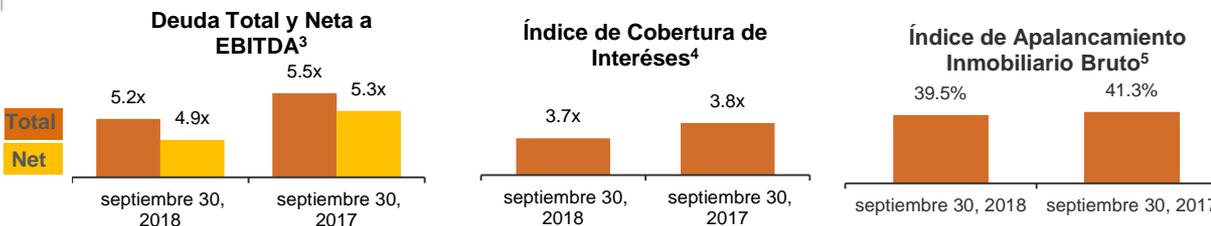
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.0% e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 5.8x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 36.6% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.4% anual
- El 77.3% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.4 años

Perfil de Vencimiento de Créditos²



Índices de Deuda Clave²



Gráficos Selectos



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 18.8120 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 3T18: 18.9783 para EBITDA 3T18 anualizado y el TC CDP: 18.8120 para los balances de deuda 4. NOI 3T18 / gasto por intereses 3T18 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente

Índices de Apalancamiento Regulatorios

Al 30 de septiembre de 2018

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos ¹		14,842,026
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		42,370,954

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{14,842,026}{42,370,954} = 35.0\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	706,055	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,389,590
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	4,925,124
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,219,047
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	175,230
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	-
ICD _t =		$\frac{706,055 + 2,389,590 + 4,925,124}{1,219,047 + 175,230}$	= 5.8x (Mínimo Regulatorio de 1.0x)

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

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la Deuda al 30 de septiembre de 2018

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	258.0	4,853.5	Fija ²	4.33%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	-	-	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	4,703.0	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,410.9	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	3,950.5	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Sep-17	Sep-27	-
Total		793.0	14,917.9							

Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	30.7	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	15.1	284.7	Fija	7.61%	Principal e Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
Total		45.8	862.8							
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio en conjunto		838.8	15,780.1							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.8120 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR + 3.125% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Extensión de plazo a elección de FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones 6. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie; 7. Al 30 de septiembre de 2018, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 176.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 261.8 millones. **Nota:** Todos los intereses son excluyentes de ISR.



Distribuciones y Guía

7

Distribución 3T18 y Guía de AFFO Año Completo 2018

Distribución de Ps. 0.4100 por certificado para el 3T18, resultando en un incremento de 9.3% A/A y 5.1% T/T; Incremento en la guía anual de AFFO de año completo 2018 a Ps. 2.40 aproximadamente

Distribución 3T18

- Se declaró una distribución de Ps 0.4100 por certificado para 3T18; por un monto total de: Ps 317.1 millones¹, que representa el 64.6% del AFFO para el trimestre
- La distribución del 3T18 representa un incremento de 9.3% A/A y 5.1% T/T
- Las distribuciones representan retornos de capital para propósitos fiscales mexicanos, por lo tanto, ningún impuesto mexicano será retenido²

Guía

- Incremento en la guía de AFFO anual por certificado a Ps 2.40 por certificado de Ps 2.28-2.33 por certificado
- Se mantuvo la guía de distribución anual de Ps 1.60 por certificado
- Basado en los siguientes supuestos:
 - Capacidad de generación de efectivo del portafolio existente, y un tipo de cambio promedio de Ps. 18.5 por dólar para el remanente del 2018
 - Ninguna adquisición o venta nueva además de los dos activos que están bajo un contrato de venta.
 - Recompra para la cancelación en el 2018 de un mínimo de 2.5 millones de certificados para cerrar 2018 con un máximo de 770.8 millones de certificados en circulación
 - Desempeño estable de las propiedades en el portafolio, y condiciones del mercado.
- El pago de las distribuciones de efectivo esta sujeto a aprobación del consejo de directores del administrador.

1. Usando monto de CBFI's en circulación al 11 de octubre de 2018 (773,298,773) 2. Inversionistas deben buscar asesoramiento fiscal



MACQUARIE



Consideraciones Fiscales

Resumen de la Posición Fiscal

3T18 Impuesto Sobre la Renta^{1,2}

Resultado Fiscal	Ps. M
Ingresos Acumulables	5,920.8
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	2,825.7
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	2,351.7
<i>Ajuste anual por inflación</i>	518.4
<i>Otros ingresos</i>	210.2
<i>Ingresos por intereses</i>	14.8
(-) Deducciones autorizadas	(3,933.9)
<i>Gastos relacionados con la operación</i>	(508.7)
<i>Deducción de inversiones</i>	(1,080.7)
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	(1,661.3)
<i>Gastos financieros</i>	(683.2)
Utilidad Fiscal	1,986.9
(-) Pérdidas fiscales pendientes de disminuir	(2,774.1)
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	(787.2)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC se mantiene en promedio en 18.81 pesos por USD, consideramos que nuestras pérdidas fiscales sean amortizadas durante el año fiscal 2019³
- Bajo las leyes mexicanas actuales, cualquier ganancia o pérdida relacionada con movimientos de TC en activos monetarios tienen efectos fiscales. Mientras que, aquellos relacionados con activos no monetarios (ej. inversión en propiedades) no tienen dichos efectos
- Deducción de inversiones se refiere a la depreciación al valor fiscal de la inversión en propiedades adquiridas a la fecha

Beneficios Fiscales de Invertir en FIBRA Macquarie

- Derivado a la posición fiscal en la que se encuentra FIBRA Macquarie, las distribuciones deben ser consideradas reembolsos de capital, en lugar de distribución del resultado fiscal
- En ciertos supuestos, la ganancia en la enajenación de certificados de participación a través de la BMV se considerará exenta para efectos del impuesto sobre la renta. Fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que adquieran los certificados de participación podrán exentar el impuesto al resultado distribuido por FIBRA Macquarie
- Consideraciones en relación a Entidades Extranjeras con Inversión Pasiva “PFIC” (Inversionistas Estadounidenses): Basados en nuestros análisis, creemos que FIBRA Macquarie no califica y no debería de calificar como un “PFIC” por los ejercicios al 31 de Diciembre de 2016 y 2017⁴

Nota: Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales .

1. TC: 30 de septiembre de 2018: 18.8120. **2.** El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio 2018 . **3.** La posición fiscal de FIBRA Macquarie es altamente sensible a los movimientos en el TC e inflación mexicana. 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



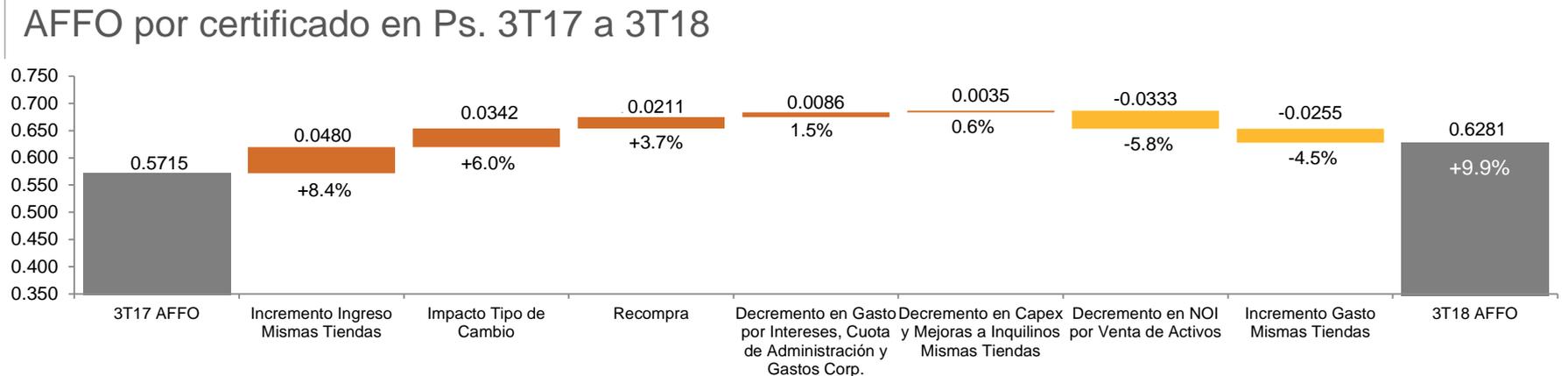
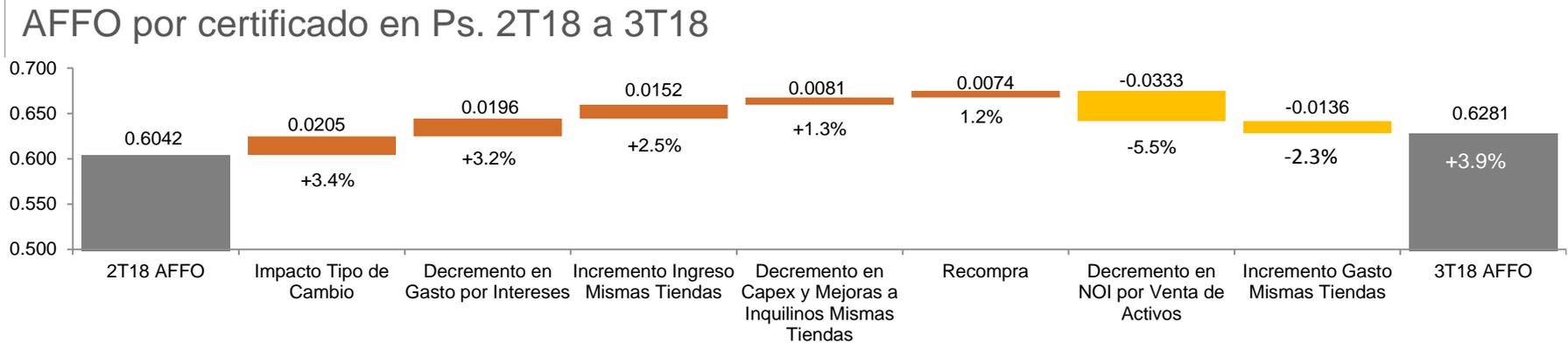
MACQUARIE



APÉNDICE

Puentes de AFFO 3T18

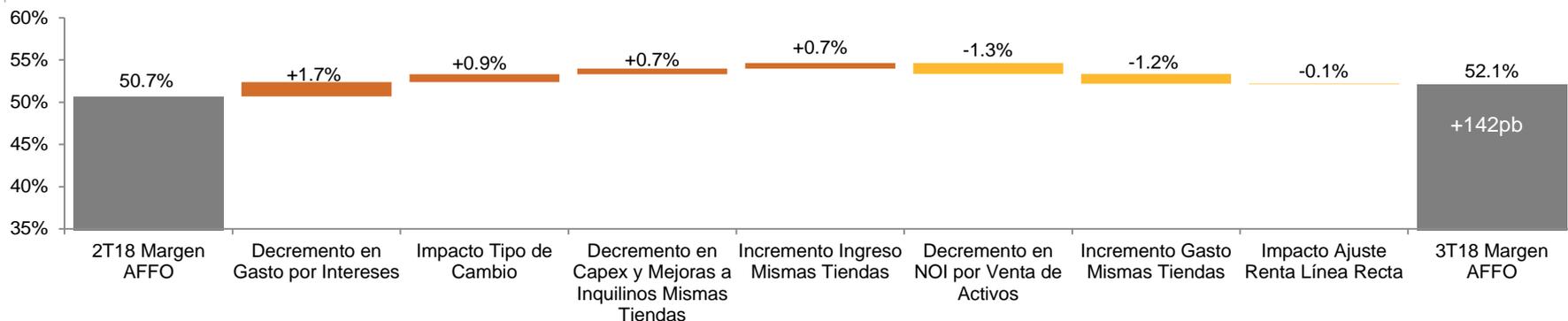
El AFFO por certificado incrementó 3.9% T/T y 9.9% A/A impulsado por mejoras en NOI, disminuciones en gastos de intereses y capex de mantenimiento, recompra pero contrarrestado por ventas



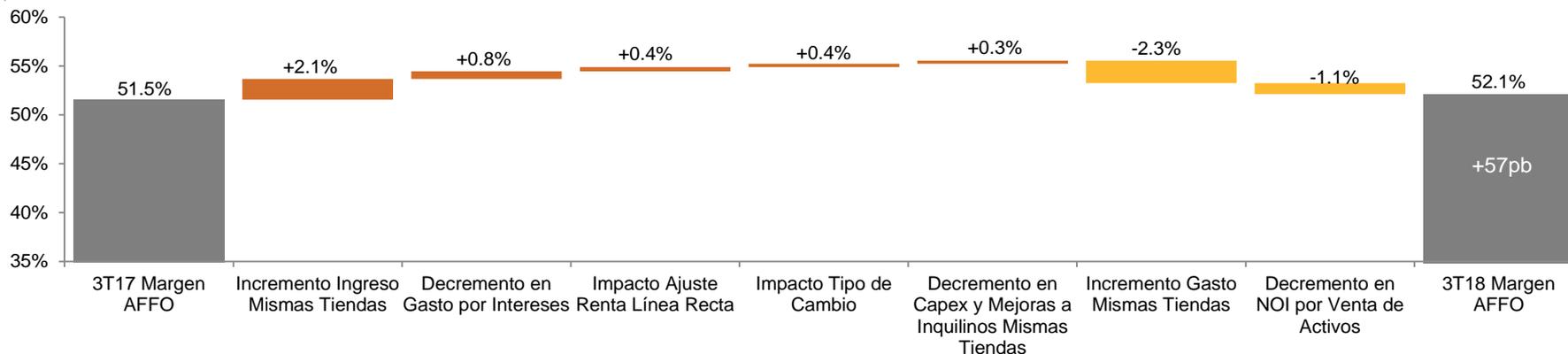
Puentes Margen AFFO 3T18

El margen de AFFO incrementó tanto T/T como A/A impulsado por menores gastos por intereses y capex de mantenimiento, incremento en ingreso mismas tiendas pero contrarrestados por gastos mismas tiendas

Margen AFFO 2T18 a 3T18



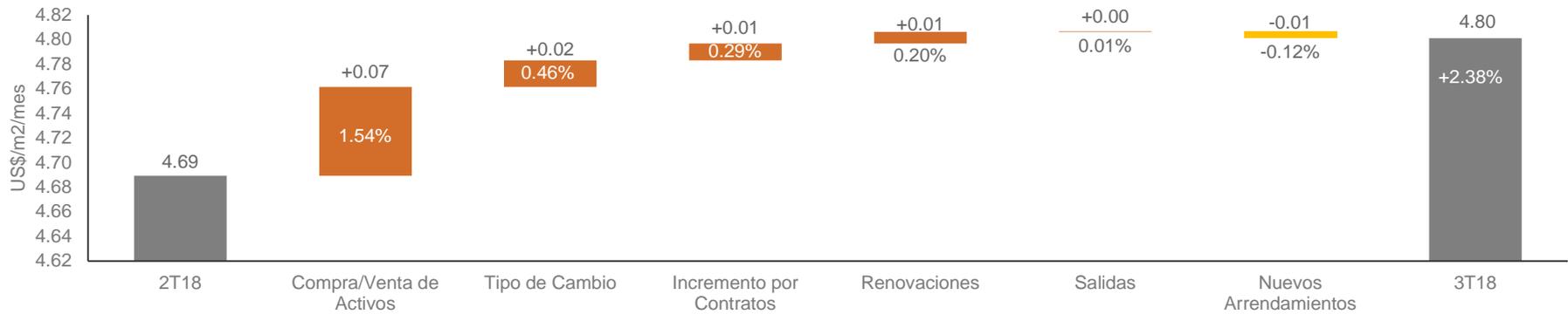
Margen AFFO 3T17 a 3T18



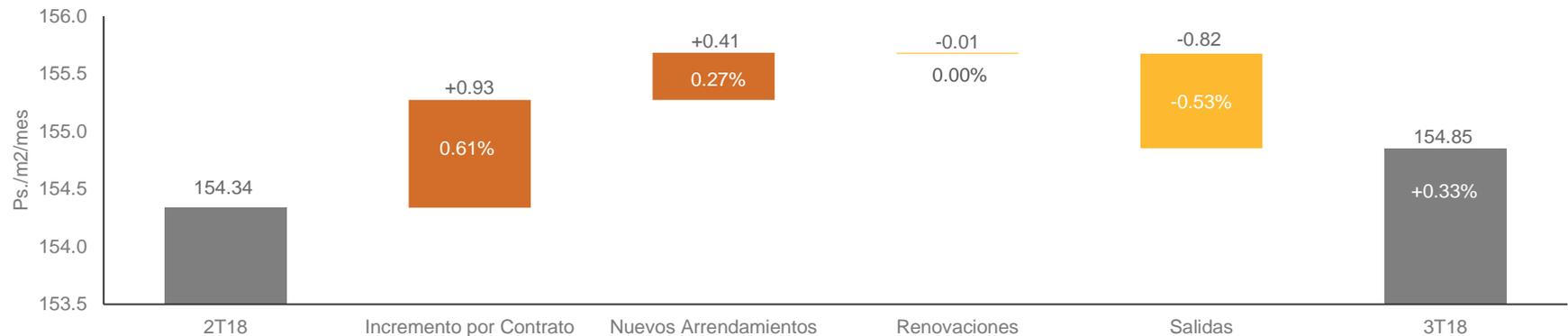
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

Tasas de renta industriales mejoraron principalmente debido a ventas y depreciación del dólar; tasas de renta comerciales incrementaron debido a incrementos contractuales pero fueron contrarrestados por salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T18 a 3T18 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T18 a 3T18 (Ps.)¹



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

Puente entre Tasas de Renta Año a Año

Tasas de renta industriales y comerciales crecieron principalmente debido a incrementos contractuales y renovaciones; las industriales también crecieron debido a ventas y las comerciales debido a nuevos arrendamientos

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T17 a 3T18 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T17 a 3T18 (Ps.)¹



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

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **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
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros e impuesto a la utilidad.
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos los gastos capitalizables normalizados, mejoras del inquilino, comisiones de arrendamiento y ajuste lineal de ingresos por arrendamiento¹
- **Gastos capitalizables normalizados** para el caso de nuestro portafolio industrial, es el nivel esperado de gastos de capital necesarios para mantener la operación actual. FIBRA Macquarie considera el costo esperado sobre un periodo de 5 años para determinar el gasto promedio esperado y llegar al nivel normalizado de gasto. En el caso de nuestro portafolio comercial es un estimado de los gastos de capital normalizado de los siguientes 12 meses.
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario bruto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario neto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de apalancamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de doce meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 3T17 y 3T18 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Octubre 1, 2017 y hasta Octubre 1, 2018. Las expansiones de propiedades están incluidas

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)
- **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
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **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
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Ultimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **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 anterior. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.25% y 10.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.3% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.3% y 10.8% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.5% y 11.5% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.3% y 12.3% para las propiedades de inversión comerciales