

FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Cuarto Trimestre 2017
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 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 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	10
3	Portafolio Comercial	15
4	Expansiones y Desarrollo	20
5	Reportes Financieros Selectos	22
6	Panorama de Deuda	28
7	Distribuciones	32
8	Pérdida Fiscal	34
	Apéndice	36
	<i>Puentes de AFFO y de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de diciembre 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 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)
Industrial	271	386	92.6%	2,967
Comercial ¹	17	752	95.1%	456
Total	288	1,138	92.9%	3,423



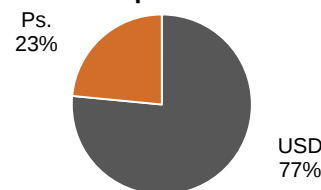
1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto al 50/50. 2. Tipo de cambio: al 31 de diciembre de 2017: Ps. 19.7354, precio de certificado Ps. 20.75 y CBFIs en circulación: 799,978,459. 3. Índice de apalancamiento regulatorio 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: 18.9291. 5. Calculado con el NOI del 2017 / valor de la empresa (capitalización de mercado + deuda). 6. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación durante 4T17. 7. Calculado usando capitalización de mercado promedio y AFFO/Distribución para 2017. 8. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días de 18.9505. 9. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses a partir de 4T17 Ps. 19.9291

Resumen financiero

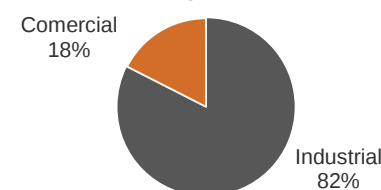
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ²	US\$841m / Ps.16.6b
Activos totales ² (consolidación proporcional)	US\$2,309m / Ps.45.6b
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario ³)	36.5% / 40.1%
NOI últimos 12 meses CDP ⁴	US\$170m / Ps.3.2mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita 2017 ⁵	9.5%
4T17 AFFO por certificado / Distribución por certificado	Ps. 0.5363 / Ps. 0.3750
Rendimiento de AFFO de 2017 ⁶ / Rendimiento de distribución de 2017 ⁷	11.0% / 7.3%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁸	US\$3.0m / Ps.55.4m

Análisis de portafolio⁹

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 2017

El AFFO de 2017 por certificado creció 8.6% A/A; se vendieron propiedades por US\$28.3m; salimos de cuatro de cinco mercados donde solo tenemos una propiedad

Resumen

Desempeño financiero

- El AFFO del año completo por certificado incrementó 8.6% A/A de Ps 2.08 a Ps 2.26 superando la guía original de entre Ps 2.13 y Ps 2.18 presentada en abril 2017, y la guía revisada de aproximadamente Ps. 2.25 presentada en octubre 2017
- El incremento en AFFO por certificado se debió a un incremento en NOI mismas tiendas, depreciación del peso, y el programa de recompra
- El margen de AFFO incremento en 200 pb a 49.4% principalmente por el incremento en el ingreso mismas tiendas como resultado de una ocupación promedio mayor
- Distribución año completo: Ps 1.50 por certificado, representando una razón de AFFO 66.0%

Desempeño Operacional

- La ocupación al final del periodo permaneció constante contra 2016 pero la ocupación promedio incrementó en 50 pb
- La renta promedio al final del periodo industrial y comercial crecieron 2.8% y 5.2% respectivamente vs el final del periodo 2016

Iniciativas Estratégicas

- Administración de Capital: se retuvieron US\$32.8m de AFFO para reinvertir en expansiones y desarrollo, y programa de recompra de certificados
- Programa de venta de activos: se completo la venta de cinco activos saliendo de cuatro de los cinco mercados donde solo tenemos una propiedad por un monto de US\$28.3m
- Refinanciamiento: se completó la última etapa del programa de refinanciamiento por ~US\$1.1b reemplazando deuda por US\$182m con nueva deuda por US\$210m; se repagaron US\$44m de deuda revolvente y se redujo el Real Estate LTV de 43.0% a 40.1% al fin del periodo A/A
- Servicio al cliente: Se mejoró la calificación de satisfacción en 6% a través de iniciativas de "Customer First"

Indicadores clave 2017



Ps. 1,828.2m

(Ps.2.2600 por certificado)
2017 AFFO consolidado
(2016 Ps. 1,688.5m – Ps. 2.0810 por certificado)



8.6%

Cambio 2017 A/A AFFO por certificado



49.4%

Margen de AFFO 2017
(Margen de AFFO 2016: 47.4%)



US\$4.61 m²/mes

Renta promedio Industrial A/A al fin del periodo
(4T16: US\$4.48)



Ps.151.00 m²/mes

Renta promedio comercial A/A al fin del periodo
(4T16: Ps.143.54)

Resumen Ejecutivo del 4T17

La ocupación permaneció constante A/A y T/T; venta de activos por US\$22.3m; record ne volumen de renovaciones en el portafolio industrial con tasa de retención UDM de 86% para 4T17

Resumen

Desempeño financiero

- El AFFO por certificado disminuyo 3.0% A/A, a pesar del incremento de NOI en mismas tiendas, debido a la apreciación del peso de 4.5%, incremento en gastos de intereses, venta de activos e incremento de capex de mantenimiento
- AFFO por certificado disminuyo 6.1% T/T, principalmente por incremento en gastos de mantenimiento no recurrentes, incremento en gastos por intereses y venta de propiedades
- Promedio de FX USD:MXN se deprecio 6.2% durante 4T17 y 1.5% durante 2017
- Real Estate LTV disminuyó 120 pb T/T a 40.1%, con un repago de US\$25m del crédito revolvente
- Distribución 4T17: Ps. 0.3750 por CBFi; razón de pago de AFFO de 68.9% para 4T17

Desempeño Operacional

- Ocupación consolidada constante T/T y A/A durante 4T17
- El volumen de renovaciones en el portafolio industrial fueron record desde el comienzo con 2.5m pies cuadrados de renovaciones que llevaron a una tasa de retención en el trimestre de 94% y UDM de 86%

Iniciativas Estratégicas

- Programa de venta de activos: se completó la venta de dos activos arrendados en Villahermosa y Durango por US\$22.3m (por encima del valor en libros); los ingresos por la venta se utilizaron para repagar deuda revolvente
- Crecimiento: se cerró la compra de 10ha de tierra en Ciudad Juárez a principios de 1T18
- Fondo de recompra: se han recomprado para su cancelación 19.1m CBFIs a la fecha a un precio promedio de Ps 21.5438 por CBFi; el programa se encuentra actualmente ~47% completado con 2.4% de los CBFIs recomprados

Indicadores clave 4T17



92.9%

Ocupación consolidada A/A al fin del periodo
(4T16: 93.0%; 3T17: 92.8%)



Ps. 431.5m

(Ps.0.5363 por certificado)
AFFO consolidado
(4T16 Ps. 448.8m – Ps. 0.5531 por certificado
3T17 Ps. 462.1m – Ps. 0.5715 por certificado)



-3.0%

Cambio en AFFO por certificado A/A



-6.1%

Cambio en AFFO por Certificado T/T



40.1%

Real Estate LTV al final del periodo
(Real Estate LTV al final del periodo 4T16 : 43.0%
Real Estate LTV al final del periodo 3T17 : 41.3%)

Métricas Financieras y Operacionales Clave

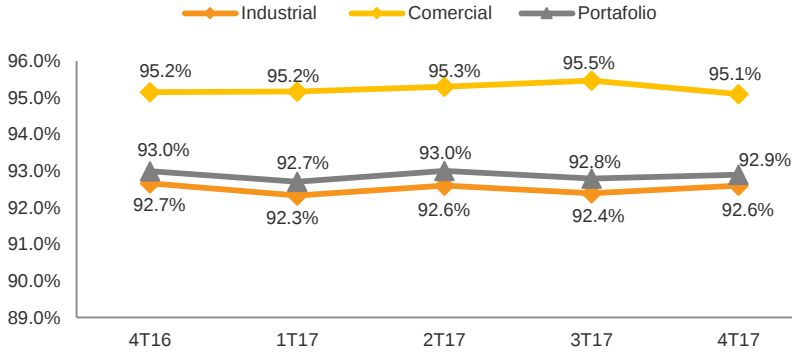
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	4T17	4T16	Var (%)	4T17	4T16	Var (%)
Ingresos Totales	933.5	934.0	0.0%	49.3	47.1	4.7%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	794.9	819.8	-3.0%	42.0	41.3	1.5%
NOI por certificado ³	0.9882	1.0105	-2.2%	0.0522	0.0510	2.4%
Margen del NOI ⁴	85.2%	87.8%	-263pb	85.2%	87.8%	-263pb
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ("EBITDA") ²	735.7	760.4	-3.2%	38.9	38.4	1.3%
EBITDA por certificado ³	0.9146	0.9372	-2.4%	0.0483	0.0473	2.2%
Margen del EBITDA ⁴	78.8%	81.4%	-261pb	78.8%	81.4%	-261pb
Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO") ²	504.2	526.5	-4.2%	26.6	26.6	0.3%
FFO por certificado ³	0.6268	0.6489	-3.4%	0.0331	0.0327	1.2%
Margen del FFO ⁴	54.0%	56.4%	-236pb	54.0%	56.4%	-236pb
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO") ²	431.5	448.8	-3.9%	22.8	22.6	0.7%
AFFO por certificado ³	0.5363	0.5531	-3.0%	0.0283	0.0279	1.5%
Margen del AFFO ⁴	46.2%	48.1%	-183pb	46.2%	48.1%	-183pb

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

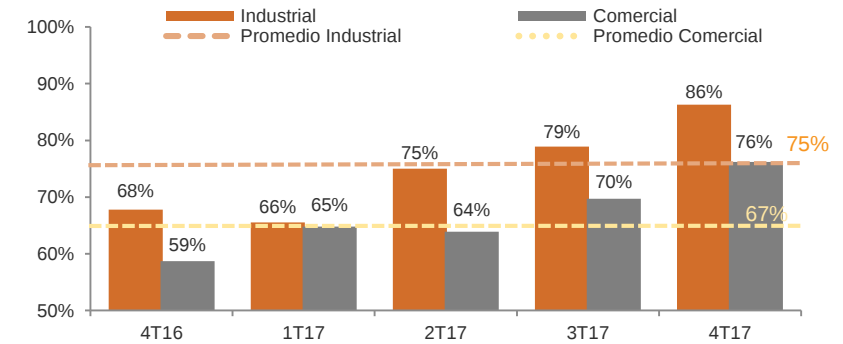
1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 **2.** Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. **3.** Basado en el promedio de certificados durante el periodo 4T17: 804,430,942 y 4T16: 811,363,500 **4.** Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales **5.** Todos los montos están expresados en Ps o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes **6.** Tipo de cambio promedio usado: 4T2017: 18.9343; 4T2016: 19.8283

Indicadores Claves del Portafolio en 4T17¹

Ocupación (fin de trimestre)

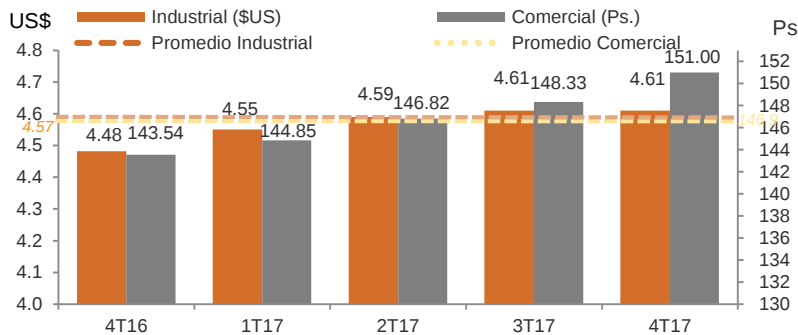


Tasa de Retención^{2,3} (UDM por ABA)



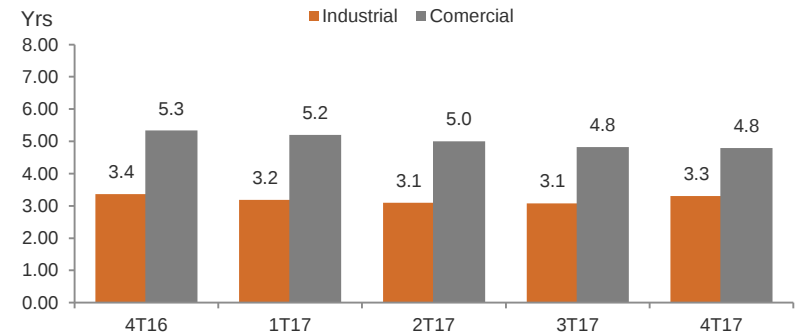
Tasa de Renta

(Promedio de renta mensual por metro cuadrado arrendado, fin de trimestre)



Promedio Ponderado de Plazo Restante de Arrendamiento (años)

(por renta base anualizada, fin de trimestre)



1. Incluye 100% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 2. La tasa de retención es calculada con base en los arrendamientos renovados como un porcentaje del total de los arrendamientos vencidos. Para efectos de este cálculo, se considerará que los arrendamientos vencidos son cuando el contrato de renovación es firmado o cuando el inquilino se muda, según corresponda 3. Promedio simple de los últimos 5 trimestres

Asignación de Capital

Fuentes y Usos Efectivos de Capital

Fuentes y Usos de Capital

	Equivalente en Ps	Equivalente US\$
Fuentes		
AFFO retenido – 2017	620.7m	32.8m
AFFO retenido – de periodos diferentes a 2017	475.4m	25.1m
Venta de activos – 2017	535.8m	28.3m
Total Fuentes	1,631.9m	86.2m
Usos		
Repago de deuda – 2017	832.9m	44.0m
Expansiones y desarrollo – completado en 2017	371.3m	19.6m
Expansiones y desarrollo – comprometido en 2017, para completarse en 2018	108.7m	5.7m
Recompra de Certificados para cancelación – 2017	250.8m	13.3m
Otros – 2017	68.1m	3.6m
Total Usos	1,631.9m	86.2m

Note: Otros - 2017 incluye US\$1.5m de mejoras a inquilinos extraordinarias generadoras de ingreso



Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

NOI 2017 incremento 4.1% A/A; renta promedio incremento 2.8% A/A a US\$4.61 (m²/mes); alto nivel de renovaciones resultaron en una tasa de retención de 86% UDM

Actividad año completo 2017 y 4T17

- La ocupación al final del periodo incrementó 20pb T/T pero disminuyó 10pb A/A; ocupación promedio para 2017 incrementó 40pb
- Arrendamiento: El volumen record de renovaciones resultó en una retención de 94% para el trimestre y 86% UDM; Se firmaron seis nuevos contratos (337k pies cuadrados), 23 renovaciones (2.5m pies cuadrados) y solo tres salidas (165k pies cuadrados)
- El NOI del año completo incrementó 4.1% principalmente por incrementos en ocupación, mejoras en renta promedio y mejoras del margen de NOI (subió 60 pb)
- NOI disminuyó 0.3% T/T principalmente por el incremento de mantenimiento de techos y ajustes a los gastos de administración de propiedades
- Se completó la venta de dos propiedades en Durango y Villahermosa por US\$22.3m (por encima de su valor en libros)
- Se completaron dos expansiones en Querétaro (14k pies cuadrados cada una) y Hermosillo (65k pies cuadrados) y se continuó la construcción de tres proyectos más de expansión

Indicadores Financieros y Operativos

Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹	4T17	3T17	Var. (%) vs. 3T17	4T16	Var. (%) vs. 4T16	2017	2016	Var vs 16
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	742.2	711.4	4.3%	758.4	-2.1%	2,960.6	2,862.4	3.4%
Gastos relacionados con las propiedades	(87.2)	(54.3)	60.5%	(69.4)	25.6%	(290.0)	(297.9)	-2.6%
NOI	655.0	657.1	-0.3%	688.9	-4.9%	2,670.6	2,564.6	4.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.6%	92.4%	20bps	92.7%	-10bps	92.6%	92.7%	-10bps
Ocupación (%) promedio de periodo	92.5%	92.1%	40bps	92.7%	-20bps	92.2%	91.8%	40bps
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	4.61	4.61	-0.1%	4.48	2.8%	4.61	4.48	2.8%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	86%	79%	740bps	68%	1850bps	86%	68%	1850bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.1	7.5%	3.4	-1.6%	3.3	3.4	-1.6%
Margen de NOI (%)	88.3%	92.4%	-410bps	90.8%	-260bps	90.2%	89.6%	60bps
BOP Avg FX	18.65	18.03	3.4%	19.59	-4.8%	18.98	18.48	2.7%
EOP FX	19.74	18.20	8.4%	20.66	-4.5%	19.74	20.66	-4.5%
EOP FX	18.93	17.82	6.2%	19.83	-4.5%	18.93	18.66	1.5%

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



Incremento de ocupación y renta promedio A/A y T/T; incremento de NOI de 4.6% para el año completo; incremento significativo en tasa de retención tanto A/A como T/T

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- Margen operativo neto de 2017 incrementó en 80pb, principalmente por mayores ingresos debido al incremento en la ocupación promedio, incremento en rentas promedio y la depreciación del peso
- Ocupación al fin del periodo incrementó de 92.5% a 93.3% A/A
- La ocupación promedio aumentó 40pb de 92.2% en 2016 a 92.6% en 2017
- Renta promedio al fin del periodo incrementó 2.2% a US\$4.59 por m²/mes A/A
- Porcentaje estable de renta denominada en US\$

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial	4T17	4T16	Variación	FY 17	FY 16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 641.0m	Ps 670.3m	-4.4%	Ps 2,611.8m	Ps 2,497.6m	4.6%
Margen Operativo Neto	88.1%	90.8%	-270 pb	90.3%	89.6%	80 pb
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	31,360	31,492	-0.4%	31,360	31,492	-0.4%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,913	2,926	-0.4%	2,913	2,926	-0.4%
Occupancy EOP	93.2%	92.5%	70 pb	93.2%	92.5%	70 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	\$4.60	\$4.49	2.4%	\$4.60	\$4.49	2.4%
Retencion de clientes UDM	85.8%	67.8%	1,804 pb	85.8%	67.8%	1,804 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del period	3.3	3.4	-1.9%	3.3	3.4	-1.9%
Porecentaje de renta denominada en US\$	92.4%	93.2%	-80 pb	92.4%	93.2%	-80 pb

Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

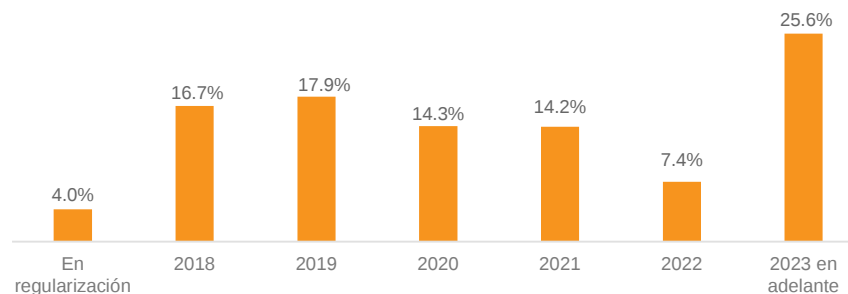


Resumen Industrial

- 74.0% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 92.5% 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
- 16.7% de todos los contratos expiran en 2018

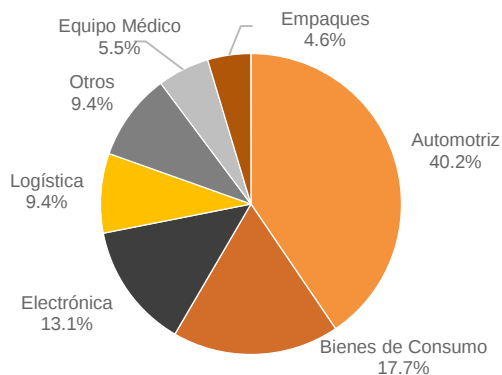
Puntos Relevantes

% renta base anualizada



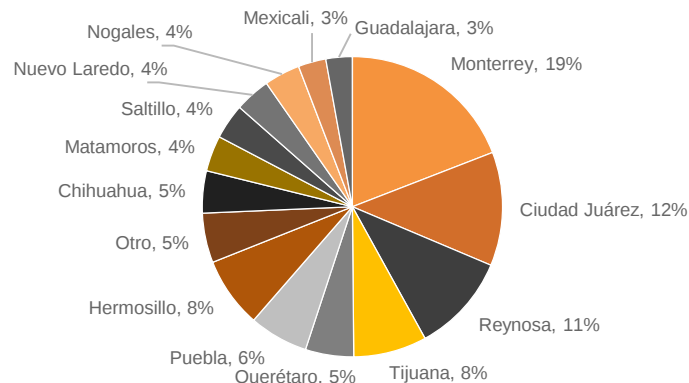
Presencia en industrias clave

% renta base anualizada



Presencia líder en mercados clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.9% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.6 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

Renovaciones record llevaron a una retención de 86% UDM; ocupación y renta promedio permanecen estables a pesar de la incertidumbre a nivel macro en los mercados de arrendamiento

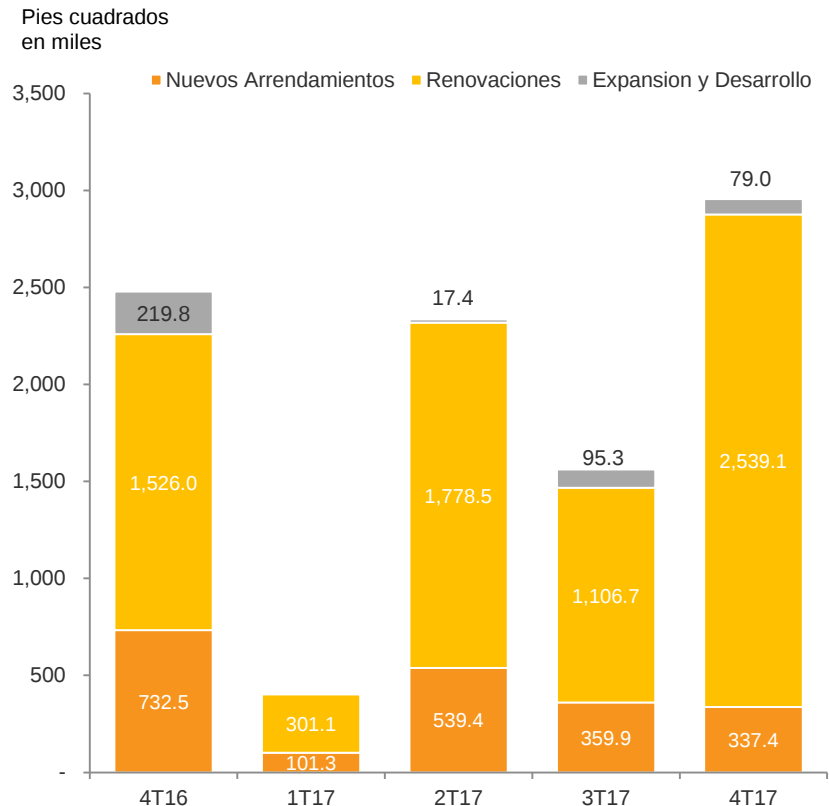
Resumen de Arrendamiento Industrial 4T17

- Ambiente de arrendamiento principalmente estable durante 4T17 a pesar de la incertidumbre causada por la renegociación del TLC y las elecciones Mexicanas
- Contratos nuevos y renovados suman 2,876k pies cuadrados
- Tasa de retención UDM incremento a 86% gracias a altos niveles de renovaciones
- La ocupación permaneció constante A/A y T/T en 92.6%
- Contratos notables nuevos incluyen varios contratos por encima de los 100k pies cuadrados a través de varios sectores

Panorama Regional (A partir del 31 de diciembre de 2017)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	215	26	30	271
Número de Inquilinos¹	293	36	60	386
Metros Cuadrados '000s	2,417.2	334.6	215.5	2,967.3
Ocupación	92.1%	96.3%	92.5%	92.6%
% Renta Base Anualizada	81.2%	10.8%	8.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$4.62	\$4.26	\$5.08	\$4.61

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 19.7354 3. Basado en contratos firmados



Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Renta promedio incremento a Ps.151.00 por m², arriba 5.2% A/A; Ocupación permaneció constante A/A

Actividad 4T17

- La ocupación disminuyó 40 pb T/T y 10 pb A/A a 95.1%; el NOI del año completo subió 5.5% principalmente por una ocupación promedio mayor, renta promedio e ingreso por ventas variables
- Arrendamiento:
 - 1,753 m² en nuevos contratos y 5,036 m² en renovaciones en contraste con 2,327 m² de salidas
 - Sólida actividad de arrendamiento en Tecamac Power Center (3,035 m²) y Multiplaza Tuxtepec (1,138 m²)
- Operaciones:
 - Magnocentro: Forever 21 abrió su nueva tienda en Noviembre 2017
 - Las ventas de los supermercados y los cines crecieron en conjunto alrededor de todo el portafolio A/A

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millions; except operating stats ¹</i>	4Q17	3Q17	Var (%) vs 3Q17	4Q16	Var (%) vs 4Q16	FY 17 Actual	2016	Var vs 2016
Selected financial metrics								
Revenues	191.3	185.2	3.3%	175.6	8.9%	742.6	701.7	5.8%
Expenses	(51.4)	(46.8)	9.8%	(44.7)	15.0%	(191.4)	(179.1)	6.9%
NOI	139.9	138.4	1.1%	130.9	6.9%	551.2	522.6	5.5%
Selected operating and profitability metrics								
Occupancy (%) EOP	95.1%	95.5%	-40bps	95.2%	-10bps	95.1%	95.2%	-10bps
Occupancy (%) Avg.	95.1%	95.2%	-10bps	94.9%	20bps	95.2%	94.8%	30bps
Weighted Avg Rental rate (Ps./sqm/m) EOP	151.00	148.33	1.8%	143.54	5.2%	151.00	143.54	5.2%
LTM Retention Rate (% sqft) EOP	76%	70%	650bps	59%	1750bps	76%	59%	1750bps
Weighted Avg Remaining Lease Term (yrs) EOP	4.8	4.8	-0.6%	5.3	-10.3%	4.8	5.3	-10.3%
NOI margin (%)	73.1%	74.7%	-160bps	74.5%	-140bps	74.2%	74.5%	-30bps

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

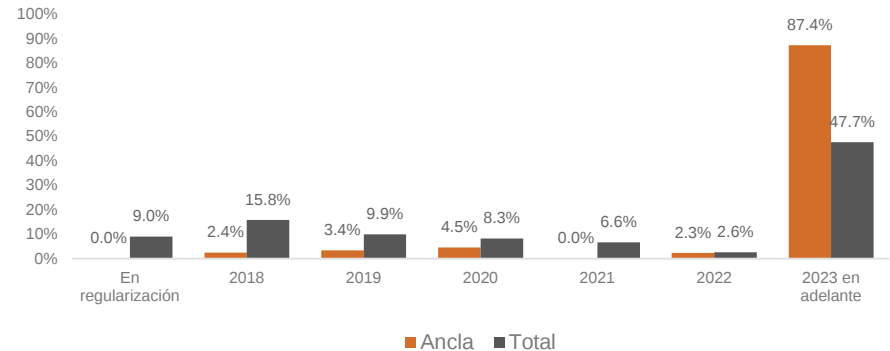
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen Comercial

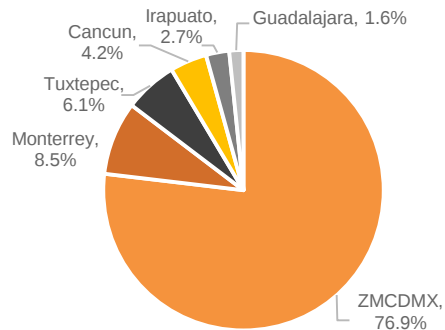
- Portafolio defensivo principalmente ubicado en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los inquilinos incluyen nombres reconocidos como Walmart, H.E.B., Fábricas de Francia, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- El 15.8% de todos los contratos expiran en 2018

Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



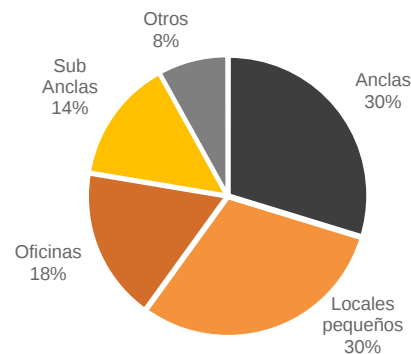
Puntos Relevantes del Portafolio



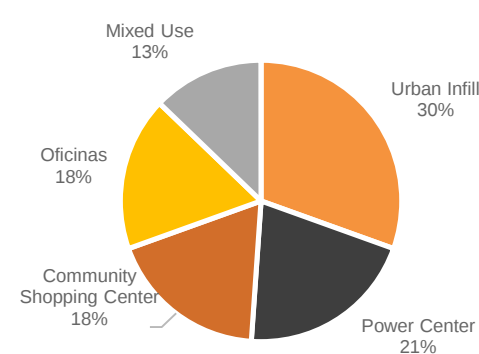
87.0% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

% renta base anualizada



% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 46.7% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.4 años

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

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Buena actividad de arrendamiento en general con buen volumen de arrendamiento en Tuxtepec y Tecamac

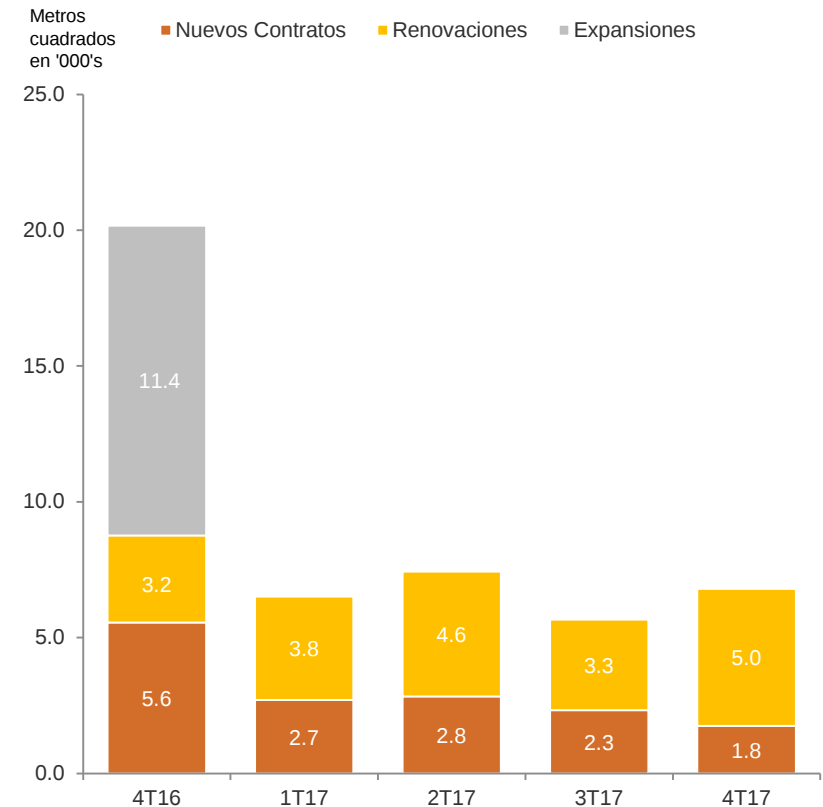
Resumen de Arrendamiento Comercial 4T17

- Nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 6.8 mil metros cuadrados, parcialmente contrarrestados por las salidas que sumaron 2.3 mil metros cuadrados
- La mayoría de la actividad de arrendamiento durante el trimestre fue a pequeños clientes lo que tiene un impacto positivo en la renta promedio
- La tasa de renta mensual promedio incrementó 5.2% A/A de Ps.143.55 a Ps.151.00 por metro cuadrado

Panorama Regional (A partir del 31 de diciembre de 2017)

	Norte	Bajío	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos¹	93	50	455	154	752
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	327.5	66.1	455.6
Ocupación (CDP)	88.4%	95.0%	96.6%	91.6%	95.1%
% Renta Base Anualizada	8.5%	4.3%	76.9%	10.3%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado al fin de periodo²	Ps.181.52 US\$9.20	Ps.108.48 US\$5.50	Ps.159.03 US\$8.06	Ps.111.88 US\$5.67	Ps.151.00 US\$7.65

Actividad de Arrendamiento Comercial³



1. Basado en número de contratos 2. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 19.7354 3. Basado en fecha de firma

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

La ocupación y las rentas han continuado incrementando A/A y el área bruta arrendada se encuentra en niveles récord

Portafolio completamente propio

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

Portafolio de Negocio Conjunto

- Las propiedades en el portafolio conjunto incrementaron en 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

Métricas Operativas A/A 4T17 (fin del periodo)¹

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	4T17	4T16	Var %	4T17	4T16	Var	4T17	4T16	Var %
Ocupación	97.0%	96.9%	10bps	92.7%	92.8%	-10bps	95.1%	95.2%	-10bps
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	147.3	138.9	6.0%	156.1	149.9	4.1%	151.0	143.5	5.2%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.9	5.5	-10.9%	4.7	5.2	-9.6%	4.8	5.3	-9.4%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	259.8	259.3	0.2%	195.9	196.0	-0.1%	455.6	455.3	0.1%

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



Expansión y Desarrollo

Trayectoria de expansiones y proyectos de desarrollo

US\$25.4m en proyectos de expansión y desarrollo completados o en proceso durante 2017

Mercado / Centro Comercial	# of Proyectos	Tipo de inversión	ABR Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado	Estado	Completado / Terminación Esperada	Meses Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Ocupación al 4T17
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	11.8%	100%	3T14			100%
Querétaro		Expansión	47	\$2,366	11.6%	100%	3T14			100%
Querétaro		Expansión	49	\$2,435	11.9%	100%	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	12.3%	100%	1T15			100%
Puebla		Expansión	29	\$1,280	11.2%	100%	2T15			100%
Los Mochis		Expansión	15	\$1,731	9.7%	100%	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	11.5%	100%	1T16			100%
Monterrey		Expansión	31	\$1,600	14.0%	100%	1T16			100%
Monterrey		Expansión	9	\$434	12.0%	100%	2T16			100%
Querétaro		Expansión	7	\$280	11.7%	100%	3T16			100%
Reynosa		Expansión	5	\$252	10.9%	100%	4T16			100%
Nogales		Expansión	215	\$9,246	12.2%	100%	4T16			100%
Tijuana		Expansión	2	\$83	13.7%	100%	4T16			100%
Centro Comercial	4		133	\$5,472	12.1%			8	11	100%
San Roque ¹		Expansión	7	\$0	NA	100%	1T16			100%
San Roque ¹		Expansión	12	\$0	NA	100%	1T16			100%
Power Center Tecamac		Expansión	73	\$3,361	12.3%	100%	2T16			100%
Multiplaza Tuxtepec		Expansión	41	\$2,111	11.8%	100%	3T16			100%
2017	8		394	\$20,646	10.0%			7	9	75%
Industrial	7		391	\$18,590	10.2%			7	10	67%
Ciudad Juárez		Expansión	55	\$2,034	9.1%	100%	2T17			0%
Reynosa		Desarrollo	145	\$8,000	11.1%	100%	2T17			50%
Puebla		Expansión	17	\$584	11.1%	100%	2T17			100%
Puebla		Expansión	10	\$492	12.4%	100%	2T17			100%
Monterrey ²		Expansión	85	\$3,700	8.5%	100%	3T17			100%
Querétaro		Expansión	14	\$801	10.1%	100%	4T17			100%
Hermosillo		Expansión	65	\$2,979	10.4%	100%	4T17			100%
Centro Comercial	1		3	\$2,056	8.2%			11	6	100%
Magnocentro (MCMA) ³		Expansión & Mejoras	3	\$2,056	8.2%	100%	4T17			100%
2018	4		134	\$5,742	17.8%			7	4	94%
Industrial	3		110	\$5,131	13.5%			7	5	100%
En Progreso	3		110	\$5,131	13.5%			7	5	100%
Querétaro		Expansión	14	\$785	9.9%	95%	1T18			100%
Guadalajara		Expansión	37	\$1,444	13.7%	70%	1T18			100%
Reynosa		Expansión	59	\$2,902	14.4%	0%	3T18			100%
Centro Comercial	1		24	\$611	54.4%			11	6	18%
En Progreso	1		24	\$611	54.4%			11	6	18%
City Shops Valle Dorado (MCMA)		Expansión	24	\$611	54.4%	92%	1T18			18%
Gran Total	29		1,160	\$7,014	11.9%			8	18	98%
Pipeline	5	Expansión/Desarrollo	850	\$39,275	11.7%					

1. Expansión financiada por el cliente 2. Expansión estabilizada incluida como parte del portafolio adquirido 3. Representa 100% de la inversión en activos de negocio conjunto 4. El retorno de NOI estimado es presentado en base a los términos acordados para la expansión o desarrollo y no refleja NOI obtenido actualmente, cuyas cantidades pueden diferir de los términos acordados.

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. Adicionalmente, no puede haber certeza de que las expansiones o los desarrollos sean completados o logrados en los términos aquí descritos o en algún otro, o que el desempeño de cualquier expansión o proyecto de desarrollo sea el esperado.



5

Reportes Financieros Selectos

Rentabilidad por Segmento 4T17

Metricas	Ps. millones						US\$ millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto		Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto	
		Industrial	Comercial/ Oficinas		Com/Of (50%)	Prop. Comb		Industrial	Comercial/ Oficinas		Com/Of (50%)	Prop. Comb
Ingresos totales	0.0	742.2	138.6	880.8	52.7	933.5	0.0	39.2	7.3	46.5	2.8	49.3
NOI	(0.0)	655.0	108.0	763.1	31.9	794.9	(0.0)	34.6	5.7	40.3	1.7	42.0
<i>Margen del NOI</i>	n/a	88.3%	78.0%	86.6%	60.4%	85.2%	n/a	88.3%	78.0%	86.6%	60.4%	85.2%
EBITDA	(58.1)	654.3	107.7	704.0	31.8	735.7	(3.1)	34.6	5.7	37.2	1.7	38.9
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	88.2%	77.7%	79.9%	60.3%	78.8%	n/a	88.2%	77.7%	79.9%	60.3%	78.8%
FFO	(54.2)	461.9	82.5	490.2	14.0	504.2	(2.9)	24.4	4.4	25.9	0.7	26.6
<i>Margen del FFO</i>	n/a	62.2%	59.5%	55.7%	26.6%	54.0%	n/a	62.2%	59.5%	55.7%	26.6%	54.0%
AFFO	(54.2)	392.5	80.7	418.9	12.5	431.5	(2.9)	20.7	4.3	22.1	0.7	22.8
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	52.9%	58.2%	47.6%	23.8%	46.2%	n/a	52.9%	58.2%	47.6%	23.8%	46.2%

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 18.9343. 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.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	Dec 31, 2017						31 de Diciembre de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado¹
		Industrial	Comercial				
Ingresos por arrendamiento	-	710.2	126.2	836.5	47.0	883.4	887.5
Gastos refacturados a los inquilinos	-	32.0	12.4	44.3	5.7	50.1	46.4
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	742.2	138.6	880.8	52.7	933.5	934.0
Gastos de administración de la propiedad	-	(23.3)	(3.2)	(26.5)	(3.6)	(30.1)	(22.8)
Mantenimiento de las propiedades	-	(33.4)	(4.7)	(38.1)	(5.3)	(43.5)	(25.6)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(6.6)	-	(6.6)	-	(6.6)	(5.7)
Gastos de pintura	-	(11.3)	(0.1)	(11.4)	-	(11.4)	(7.1)
Impuesto predial	-	(12.3)	(3.9)	(16.2)	(0.8)	(17.0)	(14.8)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.6)	(0.4)	(7.0)	(0.4)	(7.4)	(9.4)
Servicios de seguridad	-	(1.9)	(3.7)	(5.7)	(2.4)	(8.1)	(7.0)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(0.1)	(2.9)	(3.0)	(0.7)	(3.7)	(2.5)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(7.5)	-	(7.5)	-	(7.5)	(5.9)
Amortización comisiones de arrendamiento²	-	(11.4)	(1.0)	(12.4)	(0.5)	(12.9)	(9.5)
Otros gastos de la propiedad	-	(2.9)	(11.7)	(14.6)	(7.6)	(22.3)	(26.3)
Total gastos de la propiedad	-	(117.4)	(31.7)	(149.1)	(21.3)	(170.5)	(136.6)
Honorarios de Administración	(46.7)	-	-	(46.7)	-	(46.7)	(49.1)
Gastos relacionados con la adquisición	0.5	(0.9)	-	(0.3)	-	(0.3)	(10.8)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(11.4)	(0.7)	(0.3)	(12.4)	(0.1)	(12.4)	(10.3)
Gastos financieros³	-	(197.5)	(27.3)	(224.8)	(18.9)	(243.7)	(248.4)
Ingresos por intereses	3.9	0.5	0.6	5.0	0.4	5.3	2.3
Otros ingresos	-	9.8	-	9.8	-	9.8	-
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(3.6)	-	(3.6)	-	(3.6)	(1.7)
Pérdida cambiaria	(948.6)	(309.4)	(0.5)	(1,258.5)	-	(1,258.5)	(1,007.4)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	2,538.6	-	2,538.6	-	2,538.6	1,938.9
Revaluación de inmuebles de inversión	-	400.1	159.2	559.3	32.8	592.1	203.7
Ganancia en derivados de swaps de tasas de interés	37.3	-	-	37.3	-	37.3	117.5
Ganancia por venta de activo	-	45.1	-	45.1	-	45.1	-
Credito mercantil reconocido propiedades vendidas	-	(48.8)	-	(48.8)	-	(48.8)	-
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(964.9)	2,433.2	131.6	1,599.9	14.2	1,614.1	934.8
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(964.9)	3,058.0	238.5	2,331.6	45.6	2,377.1	1,732.2

1. Los resultados por el periodo terminado al 31 de Diciembre 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 3. Incluye gastos de intereses y amortizaciones de costos de la deuda

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	Dec 31, 2017						31 de Diciembre de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial				
(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(964.9)	3,058.0	238.5	2,331.6	45.6	2,377.1	1,732.2
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	46.7	-	-	46.7	-	46.7	49.1
Gastos relacionados con la adquisición	(0.5)	0.9	-	0.3	-	0.3	10.8
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	11.4	0.7	0.3	12.4	0.1	12.4	10.3
Gastos financieros ²	-	197.5	27.3	224.8	18.9	243.7	248.4
Ingresos por intereses	(3.9)	(0.5)	(0.6)	(5.0)	(0.4)	(5.3)	(2.3)
Otros ingresos	-	(9.8)	-	(9.8)	-	(9.8)	-
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	3.6	-	3.6	-	3.6	1.7
Pérdida cambiaria	948.6	309.4	0.5	1,258.5	-	1,258.5	1,007.4
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(2,538.6)	-	(2,538.6)	-	(2,538.6)	(1,938.9)
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(400.1)	(159.2)	(559.3)	(32.8)	(592.1)	(203.7)
Pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(37.3)	-	-	(37.3)	-	(37.3)	(117.5)
Ganancia por venta de activo	-	(45.1)	-	(45.1)	-	(45.1)	-
Credito mercantil reconocido propiedades vendidas	-	48.8	-	48.8	-	48.8	-
Ingreso neto de la propiedad	0.0	624.8	106.9	731.7	31.4	763.0	797.4
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	7.5	-	7.5	-	7.5	5.9
Amortización de gastos por arrendamiento ³	-	11.4	1.0	12.4	0.5	12.9	9.5
Gatos de pintura	-	11.3	0.1	11.4	-	11.4	7.1
Ingreso Neto Operativo	0.0	655.0	108.0	763.1	31.9	794.9	819.8

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. Incluye gastos de intereses y amortizaciones de costos de la deuda. 3. 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. Por estándares de reporte de la industria, los gastos de pintura se han quitado del NOI y se han incluido en el Capex Normalizado en todos los periodos

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Dec 31, 2017						31 de Diciembre de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcional-mente Combinado	Proporcionalme nte Combinado
		Industrial	Comercial				
Ingreso Operativo Neto	0.0	655.0	108.0	763.1	31.9	794.9	819.8
Honorarios de administración	(46.7)	-	-	(46.7)	-	(46.7)	(49.1)
Honorarios legales, profesionales	(11.4)	(0.7)	(0.3)	(12.4)	(0.1)	(12.4)	(10.3)
EBITDA³	(58.1)	654.3	107.7	704.0	31.8	735.7	760.4
Ingresos financieros	3.9	0.5	0.6	5.0	0.4	5.3	2.3
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(189.3)	(25.8)	(215.1)	(18.1)	(233.2)	(234.6)
Gasto de ISR (plataforma de administración de propiedades)	-	(3.6)	-	(3.6)	-	(3.6)	(1.7)
Fondos Provenientes de Operación	(54.2)	461.9	82.5	490.2	14.0	504.2	526.5
Mejoras del inquilino	0.0	(16.1)	0.0	(16.1)	0.0	(16.1)	(16.6)
Comisiones de arrendamiento	0.0	(19.9)	(0.6)	(20.4)	(1.1)	(21.5)	(22.2)
Gastos capitalizables normalizados ⁵	0.0	(30.2)	(1.0)	(31.2)	(0.5)	(31.7)	(28.6)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0.0	(3.3)	(0.2)	(3.5)	0.1	(3.5)	(10.3)
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	(54.2)	392.5	80.7	418.9	12.5	431.5	448.8

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por interese 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. 5. Excluye expansiones y desarrollos.

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

Activos Netos por Segmento 4T17



	Ps. millones						US\$ millones					
	Fondo Nivel	Compl. Propias Industrial	Com/Of	Consol	Neg Conj Com/Of (50%)	Prop. Comb	Fondo	Compl. propias Industrial	Com/Of	Consol	Neg Conj Com/Of (50%)	Prop Comb
Activos – Circulante												
Efectivo y equ. de efectivo	152.0	209.0	56.5	417.5	24.8	442.3	7.7	10.6	2.9	21.2	1.3	22.4
Cuentas por cobrar, neto	0.2	43.9	30.5	74.5	16.9	91.5	0.0	2.2	1.5	3.8	0.9	4.6
Otros activos	49.0	21.2	3.7	73.9	1.8	75.7	2.5	1.1	0.2	3.7	0.1	3.8
Total de activos - circulante	201.2	274.0	90.8	566.0	43.5	609.5	10.2	13.9	4.6	28.7	2.2	30.9
Activos - No Circulante												
Efectivo restringido	-	50.3	-	50.3	8.1	58.4	-	2.5	-	2.5	0.4	3.0
Otros activos	-	193.5	3.2	196.7	22.2	218.9	-	9.8	0.2	10.0	1.1	8.8
Crédito Mercantil	-	882.8	-	882.8	-	882.8	-	44.7	-	44.7	-	8.8
Propiedades de inversión	-	35,995.7	5,727.0	41,722.7	1,955.9	43,678.6	-	1,823.9	290.2	2,114.1	99.1	8.8
Instrumentos financieros derivados	98.4	13.1	-	111.6	-	111.6	5.0	0.7	-	5.7	-	8.8
Total de activos - circulante	98.4	37,135.4	5,730.2	42,964.0	1,986.2	44,950.2	5.0	1,881.7	290.3	2,177.0	100.6	2,277.6
Total de activos	299.6	37,409.5	5,820.9	43,530.0	2,029.6	45,559.6	15.2	1,895.6	294.9	2,205.7	102.8	2,308.5
Pasivos - Circulante												
Cuentas por pagar	88.9	499.0	42.9	630.8	21.9	652.7	4.5	25.3	2.2	32.0	1.1	33.1
Depósitos de inquilinos	-	36.5	2.8	39.3	-	39.3	-	1.8	0.1	2.0	-	2.0
Total pasivos - circulante	88.9	535.5	45.7	670.1	21.9	692.0	4.5	27.1	2.3	34.0	1.1	35.1
Pasivos - No Circulante												
Depósitos de inquilinos	-	291.4	22.4	313.7	15.5	329.2	-	14.8	1.1	15.9	0.8	16.7
Deuda	12,194.0	4,124.6	-	16,318.6	854.6	17,173.1	617.9	209.0	-	826.9	43.3	870.2
Impuesto diferido	-	6.3	-	6.3	-	6.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3
Total Pasivos No Circ	12,194.0	4,422.2	22.4	16,638.6	870.0	17,508.6	617.9	224.1	1.1	843.1	44.1	887.2
Total Pasivos	12,282.9	4,957.7	68.0	17,308.6	892.0	18,200.6	622.4	251.2	3.4	877.0	45.2	922.2
(Pasivos) / Activos netos	(11,983.3)	32,451.8	5,752.9	26,221.4	1,137.7	27,359.0	(607.2)	1,644.3	291.5	1,328.6	57.6	1,386.3

Nota: Al 31 de diciembre de 2017, había USDe\$217.8m de fondos disponibles bajo la línea de crédito revolving. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 19.7354.



6

Panorama de Deuda

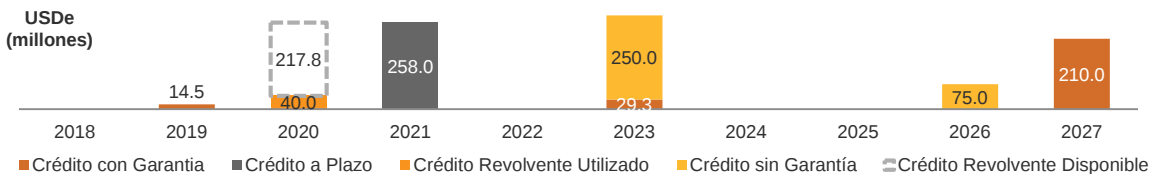
Panorama de la Deuda

Principalmente fondeo fijo a largo plazo con US\$218m de crédito revolvente no dispuesto

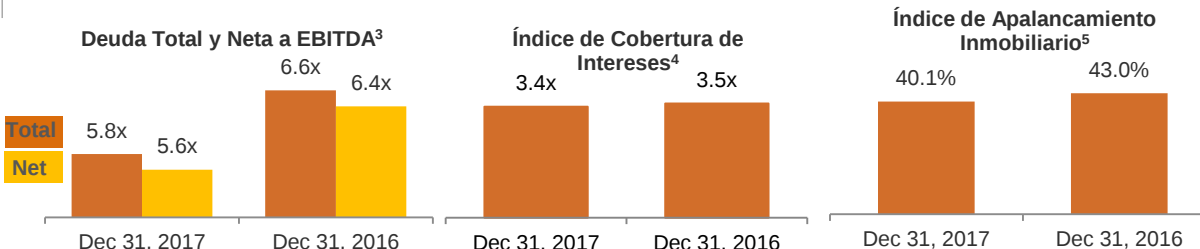
Información general

- Índice regulatorio de apalancamiento de 36.5% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 5.0x
- Índice inmobiliario de apalancamiento de 40.1% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.3% anual
- El 78.3% de los activos no están gravados¹.
- El plazo promedio restante de la deuda es de 6.0 años

Perfil de vencimiento de créditos²

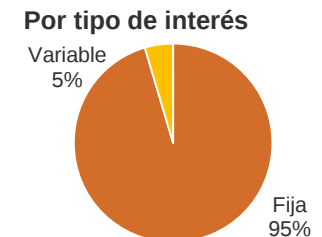
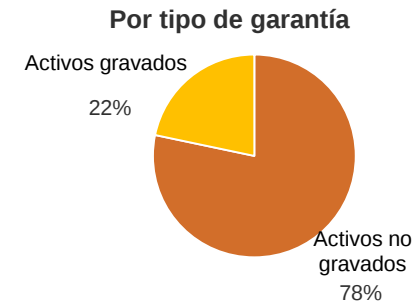


Índices de deuda clave²



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, después de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 19.7354/USD 3. EBITDA 4T anualizado 4. NOI 4T / gasto por intereses 4T 5. Deuda total/ Propiedades de inversión (en forma proporcionalmente combinada).

Gráficos selectos



Índices de Apalancamiento Regulatorios

Al 31 de diciembre de 2017

Índice de Apalancamiento		Ps.'000
Financiamientos ¹		16,318,550
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		44,662,633

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{16,318,550}{44,662,633} = 36.5\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	417,529	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,562,849
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	4,298,688
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,245,466
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	186,258
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	11,333
ICD _t =		$\frac{417,529 + 2,562,849 + 4,298,688}{1,245,466 + 186,258 + 11,333} = 5.0 \quad (\text{Mínimo Regulatorio de } 1.0x)$	

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

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la Deuda al 31 de diciembre de 2017

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	5,091.7	Fija ²	4.33%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	40.0	789.4	Variable	LIBOR 30 días +2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	-	-	Variable	TIE 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	4,933.9	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,480.2	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,144.4	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Sep-17	Aug-27	-
Total		833.0	16,439.6							

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
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	29.3	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	14.5	286.5	Fija	7.61%	Principal e Intereses	Hipotecaria, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
Total		43.8	864.0							
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio en conjunto		876.8	17,303.6							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.7354/USD 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR + 3.125% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o fideicomiso de inversión aplicable 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 31 de diciembre de 2017, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 136.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 miles de millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 217.8 millones. **Nota:** Todos los intereses son excluyentes de ISR.



Distribuciones

4T17 Distribución y Guía 2018

Distribución por CBFi de Ps 0.375 para 4T17, 68.9% de AFFO 4T17; La guía de la distribución de 2018 es de Ps 1.56 por certificado (Ps 0.39 por certificado por trimestre)

Distribución

- 4T17
 - Distribución por certificado de Ps 0.3750 para 4T17; monto total: Ps 297.1 millones¹, representa 68.9% de AFFO para el trimestre
 - Distribución total para el año completo 2017 de Ps 1.50 por certificado lo que representa 66.0% del AFFO del año completo
- Guía para 2018
 - Se da guía de Ps 1.56 por certificado (Ps 0.39 por certificado por trimestre) para 2018, un incremento de 4% sobre 2017

AFFO

- 4T17
 - AFFO por certificado de 2017 de Ps 2.26
- Guía para 2018
 - Se da guía para el 2018 de entre Ps 2.25 y Ps 2.30 por certificado, asumiendo que el programa de recompra continúe pero no se realicen ventas de propiedades
 - Sujeto a supuestos presentados en el comunicado al mercado del 22 de febrero de 2018

AFFO y Resumen de Distribuciones

Trimestre	2017						T/T		A/A	
	AFFO ²		Distribución				AFFO	Distn	AFFO	Distn
	Total (Ps millones)	Por Certificado	Total (Ps millones)	Por Certificado	% de AFFO ³	% Acum ³	% Var	% Var	% Var	% Var
T1	473.2	0.5832	304.3	0.3750	64.3%	64.3%	6.1%	-14.8%	15.7%	-14.8%
T2	461.4	0.5687	303.4	0.3750	65.8%	65.0%	-2.5%	0.0%	16.7%	-14.8%
T3	462.1	0.5715	302.3	0.3750	65.4%	65.1%	0.5%	0.0%	6.7%	-14.8%
T4	431.5	0.5363	297.1	0.3750	68.9%	66.0%	-6.1%	0.0%	-2.4%	-14.8%
Total	1,828.2	2.2600	1,207.0	1.5000	66.0%	66.0%	N/A	N/A	8.9%	-14.8%

1. Usando los CBFIs existentes a febrero 13, 2018 (792,230,492) 2. AFFO por CBFi se calcula usando el promedio de CBFIs para el periodo relevante. 3. Basado en el total de la distribución pagada.



Perdida Fiscal

Resumen de la Posición Fiscal

Beneficios Fiscales al Invertir en FIBRA Macquarie

2017 Impuesto a la Utilidad^{1,2}

	Ps. Millones
Ganancia Neta según los estados financieros consolidados	1,840.3
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	274.2
Fondos Provenientes de Operaciones	2,114.5
(-/+) Deducciones fiscales	1,213.9
Depreciación fiscal	(1,200.3)
Ajuste Anual por Inflación	1,190.9
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios netos	840.6
Otras no deducibles	383.2
Resultado fiscal del año a diciembre 31, 2017	3,328.4
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(6,102.5)
Pérdidas fiscales disponibles a diciembre 31, 2017	(2,774.1)

Áreas de Consideración Clave

- Asumiendo que no hay adquisiciones o ventas y los movimientos de tipo de cambio previstos por Banxico, contemplamos que nuestras pérdidas fiscales serán utilizadas durante el año fiscal 2019.³
- Bajo las leyes mexicanas actuales, cualquier ganancia o pérdida relacionada con movimientos de TC en activos monetarios 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 de Invertir en FIBRA Macquarie

- Derivado a la posición de pérdida fiscal en la que se encuentra FIBRA Macquarie, las distribuciones a los tenedores de certificados en relación a este trimestre serán consideradas reembolsos de capital, en lugar de una distribución 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 en el futuro.
- Basado en nuestra evaluación actual, hemos determinado que FIBRA Macquarie no califica como una PFIC para el año fiscal terminado en diciembre 31, 2017

¹ TC: 31 de diciembre de 2017:19.7354. ² El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio. 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

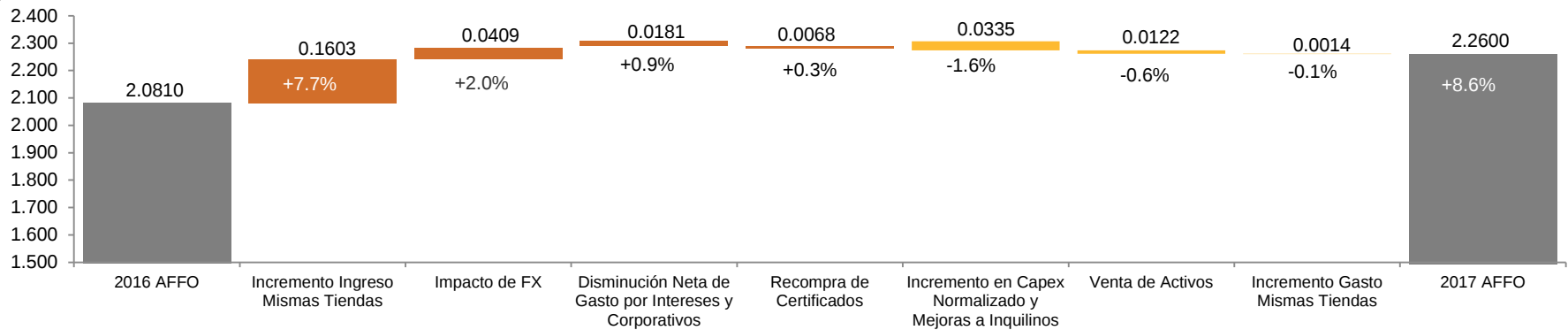


APÉNDICE

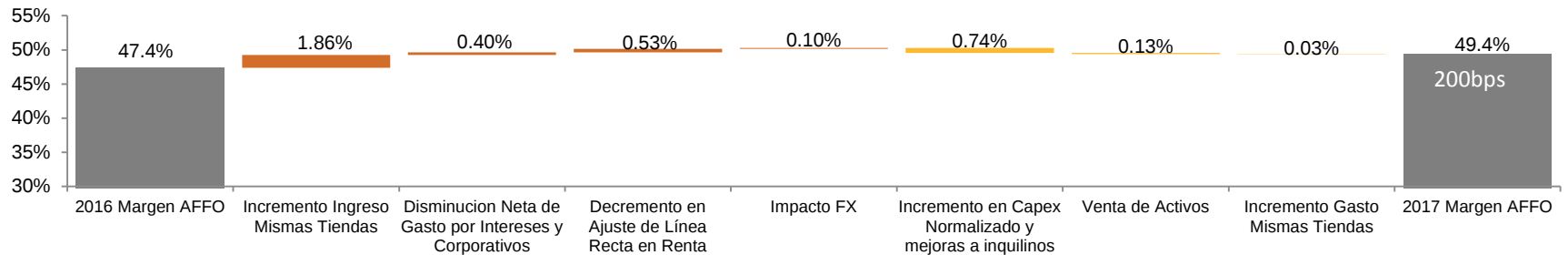
Puentes de AFFO y margen de AFFO año completo

El AFFO por certificado incrementó en 2017 A/A debido principalmente al incremento en ingreso mismas tiendas (incremento en ocupación promedio), tipo de cambio y disminución en gastos por intereses

AFFO por certificado en Ps. 2016 a 2017



Margen de AFFO en Ps. 2016 a 2017

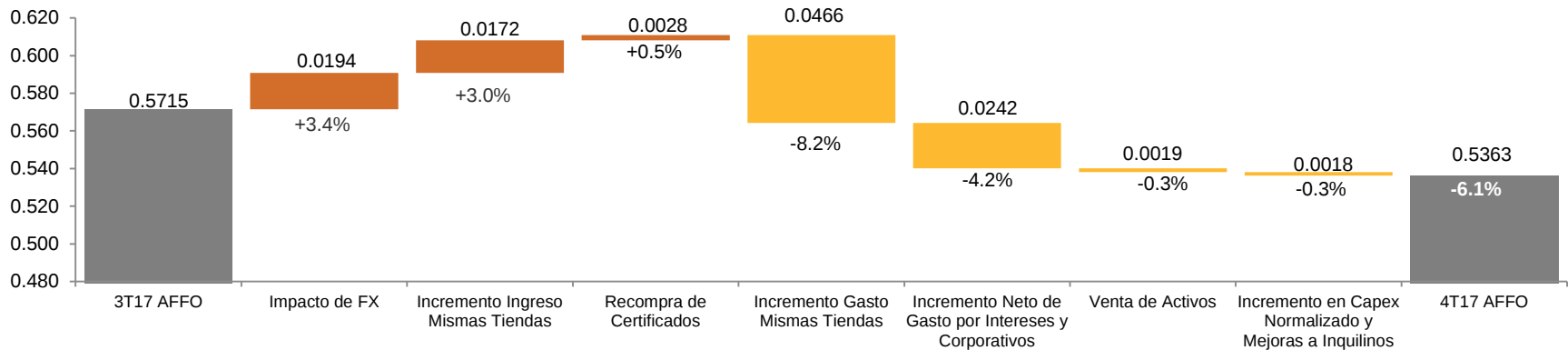


Nota: se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

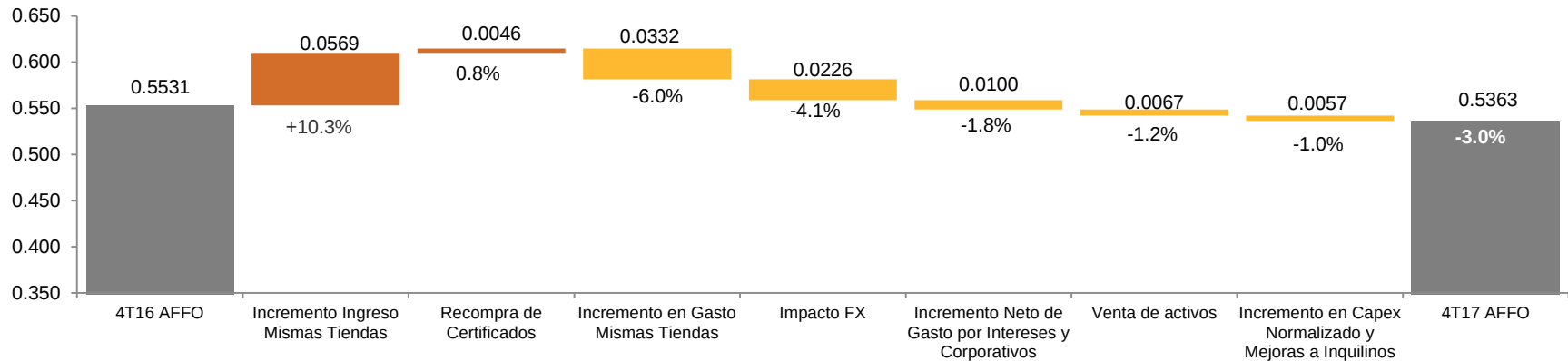
Puentes de AFFO

El AFFO por certificado disminuyó T/T debido principalmente al incremento en reparaciones y mantenimiento y gastos de interés; depreciación del tipo de cambio contrarrestado por incremento en ingreso

AFFO por certificado en Ps. 3T17 a 4T17



AFFO por certificado en Ps. 4T16 a 4T17

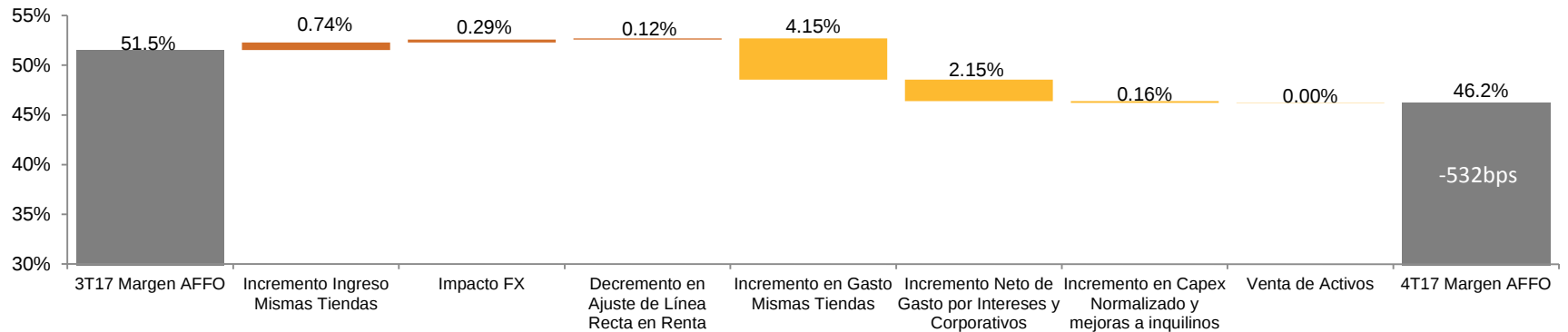


Nota: se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

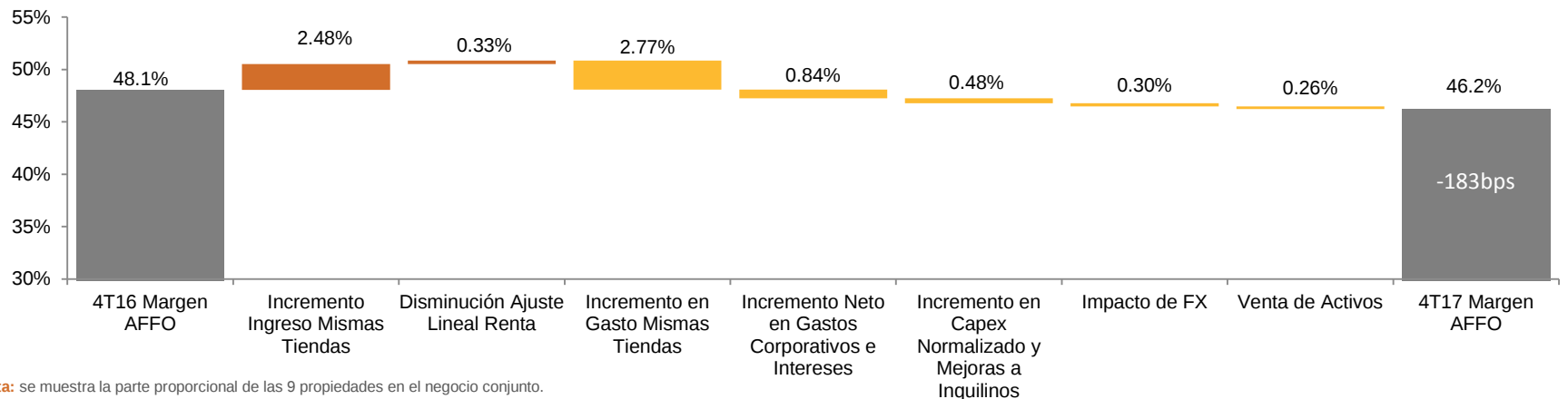
Puente Margen AFFO

El margen de AFFO disminuyó T/T y A/A principalmente por incrementos en reparación y mantenimiento y gastos de intereses

Margen AFFO 3T17 a 4T17



Margen AFFO 4T16 a 4T17

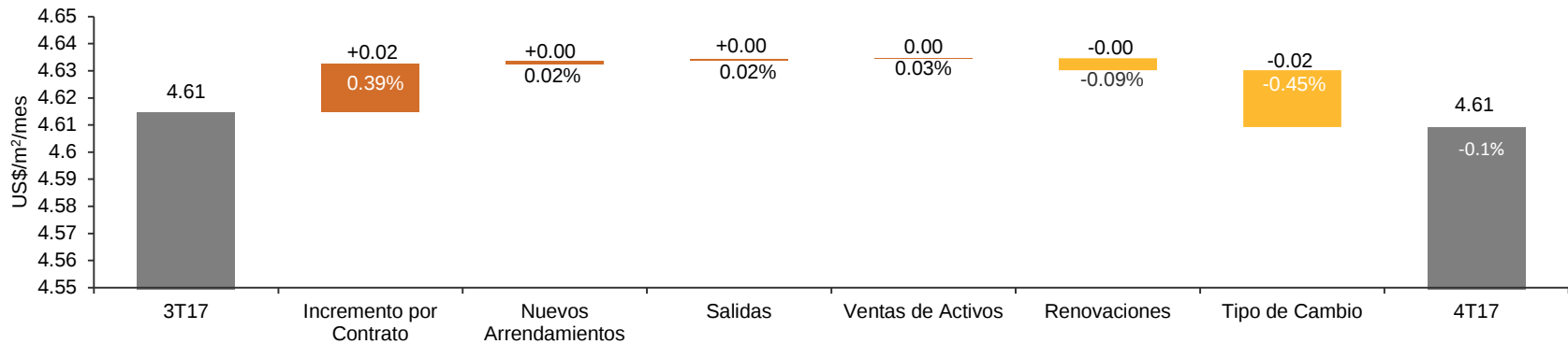


Nota: se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

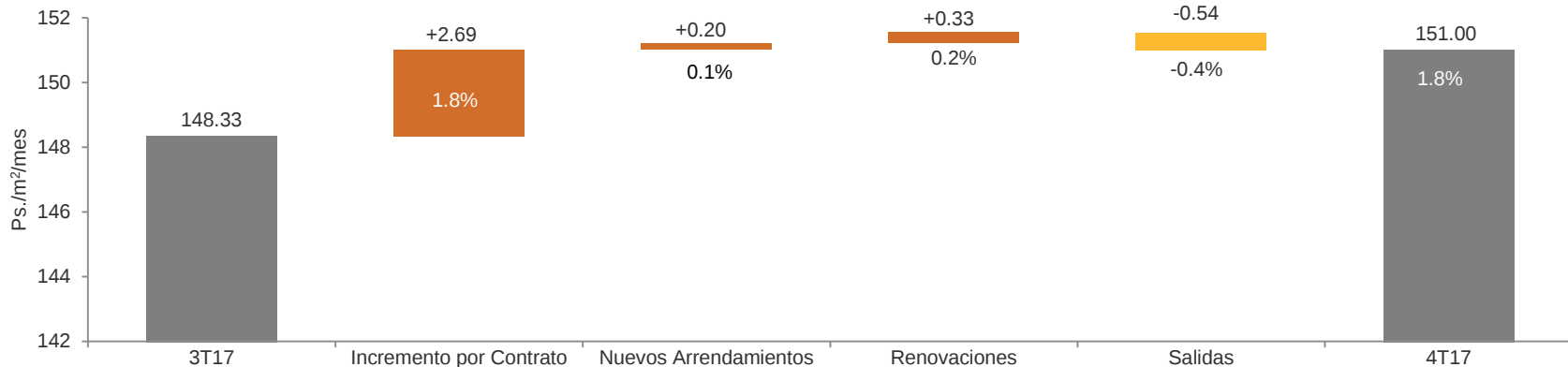
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

Tanto la renta promedio Industrial y Comercial se beneficiaron de incrementos por contrato T/T; el incremento Industrial se contrarrestó por las renovaciones y una depreciación del peso de 8.4%

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T17 a 4T17 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T17 a 4T17 (Ps.)¹

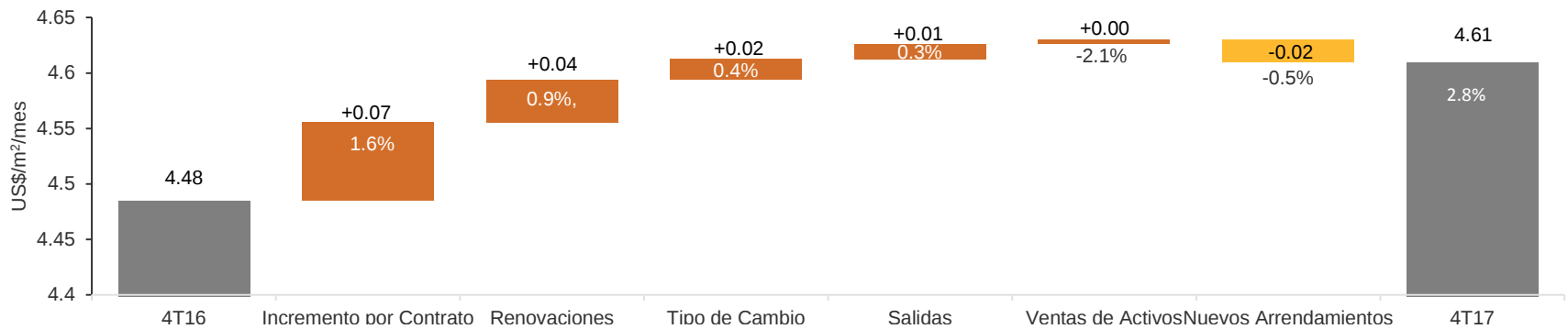


¹ Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

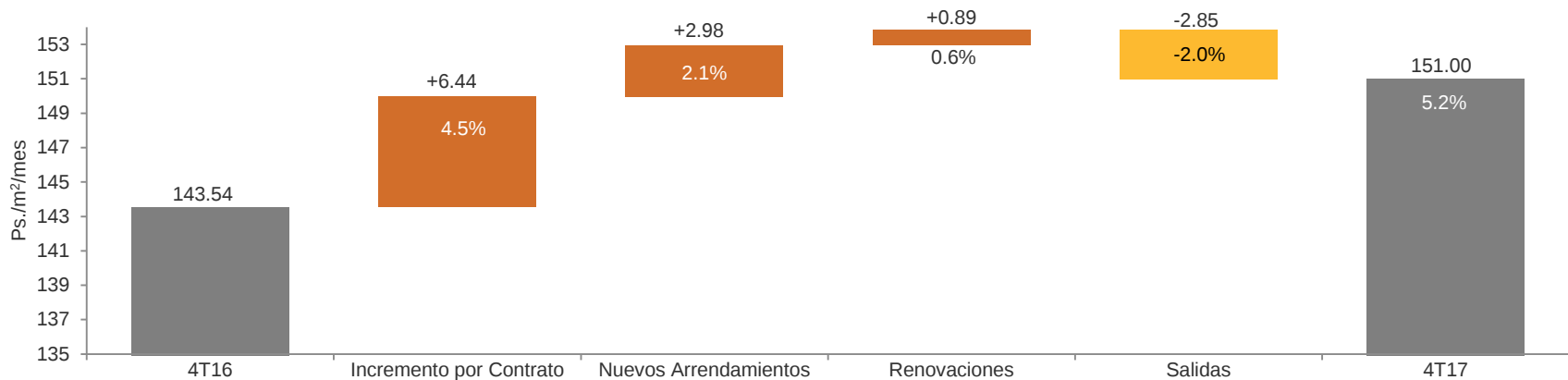
Puente entre Tasas de Renta Año a Año

Incremento en Industrial y Comercial A/A principalmente por incremento en los contratos de arrendamiento; El incremento en Comercial se contrarrestó parcialmente por salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T16 a 4T17 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 4T16 a 4T17 (Ps.)¹



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

Definiciones

- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato).
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros 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** para el caso de nuestro portafolio industrial, es el nivel esperado de gastos de capital necesarios para mantener la operación actual. FIBRA Macquarie considera el costo esperado sobre un periodo de 5 años para determinar el gasto promedio esperado y llegar al nivel normalizado de gasto. En el caso de nuestro portafolio comercial es un estimado de los gastos de capital normalizado de los siguientes 12 meses.
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad).
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de doce meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 4T16 y 4T17 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde enero 1, 2017 y hasta enero 1, 2018. Las expansiones de propiedades están incluidas.
- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total.
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo.
- **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. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.3% 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 10.3% 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.

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