



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Cuarto Trimestre 2019
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	10
3	Portafolio Comercial	15
4	Expansiones y Desarrollo	20
5	Reportes Financieros Selectos	22
6	Perfil de Deuda	28
7	Distribuciones y Guía	32
8	Consideraciones Fiscales	36
	Anexos	38
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de Diciembre 2019



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 proveen 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 arrendatarios ¹	Ocupación	ABA ('000 m ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	235	283	95.9%	2,750	29,598
Comercial ²	17	737	93.8%	452	4,864
Total	252	1,020	95.6%	3,202	34,462



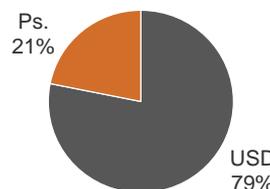
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2019: Ps. 18.8452, precio de certificado de Ps. 24.60 y CBFIs en circulación: 765,700,000. 4. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados. 5. Tipo de cambio promedio usado - 2019: 19.2616. 6. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo 7. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 8. Calculado usando capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 4T19 anualizado 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de diciembre de 2019 de 19.4327 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de diciembre de 2019 y TC de Ps. 19.2616

Resumen financiero

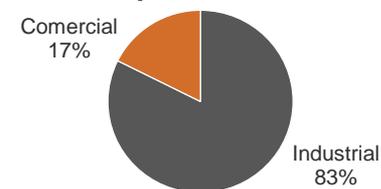
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$1,000m / Ps. 18.84 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2,295m / Ps. 43.25 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	34.8% / 36.4%
NOI (UDM) ⁵	US\$177m / Ps. 3.40 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.2%
3T19 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6460 / Ps. 0.4550
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.5758 / Ps. 1.7800
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución ⁸	10.5% / 7.4%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.4m / Ps. 26.6m

Análisis de portafolio¹⁰

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 2019

Récord anual de AFFO por certificado de Ps. 2.5758, incremento de 5.9% A/A; récord de ocupación promedio de 95.2%, un aumento de 200pb A/A; US\$45.2m empleados para expansiones/desarrollos, pago de deuda, remodelaciones y recompra

Resumen

Desempeño Financiero

- AFFO por certificado incrementó 5.9% A/A impulsado por:
 - Incremento de NOI de 2.9% A/A como resultado de mayores ingresos por rentas y menores gastos por intereses, gastos corporativos y comisión de administración.
 - Parcialmente contrarrestado por ventas de propiedades, aumentos en el capex de mantenimiento normalizado y en mejoras a inquilinos, como la actualización de la metodología de cálculo de AFFO para reflejar costos normalizados de deuda.
 - La recompra de certificados y la depreciación del dólar también contribuyeron al incremento de AFFO por certificado.
- Distribución de Ps.1.78 por certificado en 2019, incremento de 11.3% A/A; razón de pago de AFFO de 68.9%
- Récord de margen anual de NOI de 87.8% y récord de margen anual de AFFO de 51.1%, un aumento de 25pb y 58pb A/A, respectivamente.
- LTV inmobiliario neto bajó a 36.4%, una disminución de 148pb A/A, y el índice Deuda Neta/EBITDA bajó a 4.6x.

Desempeño Operativo

- Las tasas promedio de renta industrial y comercial CDP crecieron 2.9% y 4.1% A/A, respectivamente.
- La ocupación consolidada incrementó 122pb A/A a 95.6%; la ocupación promedio aumentó 200pb A/A a 95.2%.

Iniciativas Estratégicas

- Uso de US\$45.2m en capital; US\$22.0m para desarrollo de propiedades, expansiones y remodelaciones; US\$18.0m para el pago de deuda; y US\$5.2m para recompra de certificados para su cancelación.
- Desarrollo: Construcción terminada y arrendada en Ciudad Juárez (201 mil pies cuadrados). Comenzó la construcción del segundo edificio (217 mil pies cuadrados).
- Mejora significativa en la calificación anual para GRESB logrando la calificación Two Green Star por primera vez.

Indicadores clave 2019

 **Ps. 1,979.7m**
 (Ps. 2.5758 por certificado)
 AFFO 2019 Consolidado
 (2018 Ps. 1,907.5 m – Ps. 2.4317 por certificado)

 **5.9%**
 Cambio en AFFO por certificado anual A/A

 **51.1%**
 Margen AFFO anual 2019
 (Margen AFFO anual 2018: 50.5%)

 **68.9%**
 Razón de pago anual de AFFO 2019
 (Razón de pago anual de AFFO 2018: 65.4%)

 **36.4%**
 LTV Inmobiliario neto 2019
 (LTV Inmobiliario neto 2018: 37.9%)

Resumen Ejecutivo del 4T19

AFFO por certificado de 0.6460 en el 4T19, incremento de 8.2% A/A; Ocupación consolidada al cierre de 95.6%, un alza de 122 pb; Tasas promedio de renta industrial y comercial subieron 2.9% y 4.1% respectivamente; renovación a 10 años de un edificio industrial de 853 mil pies cuadrados

Resumen

Desempeño Financiero

- El AFFO por certificado trimestral creció 8.2% A/A, impulsado por un incremento de 11.8% en ingresos mismas tiendas como resultado de una subida de ingresos por rentas y gastos operativos estables, contrarrestado por incrementos en capex normalizado de mantenimiento y mejoras a inquilinos
- El AFFO por certificado cayó 3.0% T/T, debido al incremento en gastos mismas tiendas y mayores gastos por intereses resultado de la actualización en la metodología de cálculo de AFFO para reflejar costos normalizados de deuda.
- Se registró un récord trimestral de ingresos del portafolio industrial de Ps. 787.2m (incremento de 3.8% A/A)
- La apreciación del dólar y la actividad de recompra también contribuyeron a incrementar el AFFO por certificado
- Distribución de 4T19: Ps. 0.4550 por certificado, incremento de 11.0% A/A; razón de pago de AFFO de 70.4% del 4T19

Desempeño Operativo

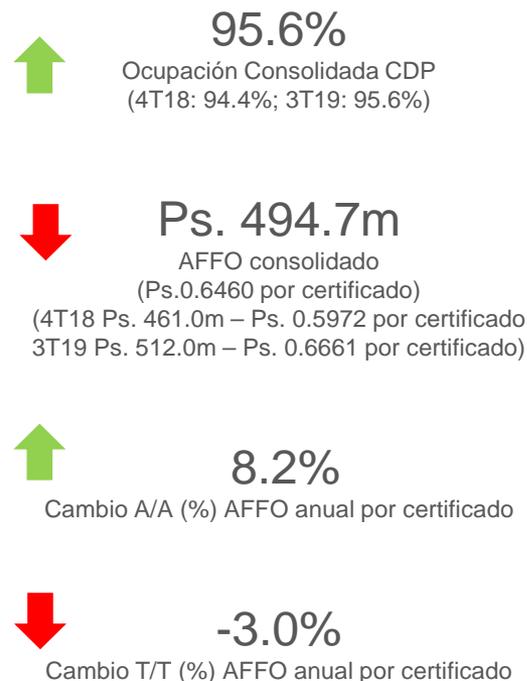
- Ocupación consolidada al cierre de 95.6% creció 122pb A/A, T/T, la ocupación industrial al cierre se mantuvo estable en 95.9% con 256 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. La ocupación comercial al cierre se redujo por 18pb A/A a 93.8%, aunque creció 7 pb T/T
- Las tasas promedio de renta industrial crecieron 2.9% A/A, impulsadas por incrementos en contratos, incrementos de renta en renovaciones y venta de activos pero fue ligeramente contrarrestada por bajas rentas en nuevos arrendamientos. Las tasas promedio de renta comerciales crecieron 4.1% A/A, impulsadas por incrementos en contratos, incrementos de renta en renovaciones y altas rentas de nuevos arrendamientos

- La ocupación consolidada mismas tiendas CDP creció 94pb A/A a 95.6%

Iniciativas Estratégicas

- Desarrollo: se completó la construcción de un nuevo edificio en Ciudad Juárez (201mil pies cuadrados, US\$13m de inversión en 2019). Se rentó con un productor estadounidense de equipos de impresión e impresoras láser en el 4T19. Se comenzó la construcción en 4T19 del segundo edificio en Ciudad Juárez (217mil pies cuadrados)
- Remodelaciones/expansiones comerciales (US\$10m de inversión en 2019):
 - La remodelación en Multiplaza Arboledas se completó en Noviembre 2019;
 - La remodelación de Coacalco está al 75% de progreso al fin de año, y la expansión en Multiplaza Del Valle (Guadalajara) se entregó a Cinépolis. Se espera que empiecen operaciones en 2T20

Indicadores Clave 4T19



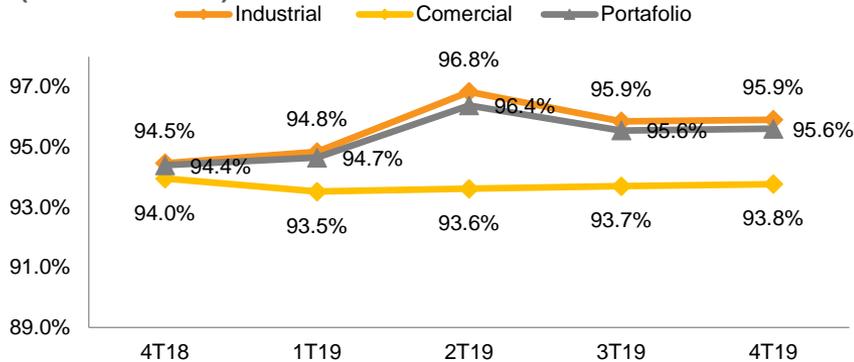
Métricas Financieras y Operativas Clave 4T19

Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)
Ingresos Totales	987.5	952.3	3.7%	51.2	48.0	6.6%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	858.7	823.4	4.3%	44.5	41.5	7.2%
NOI por certificado ³	1.1214	1.0668	5.1%	0.0582	0.0538	8.1%
Margen NOI ⁴	86.9%	86.5%	48pb	86.9%	86.5%	48pb
EBITDA ²	800.7	770.4	3.9%	41.5	38.9	6.9%
EBITDA por certificado ³	1.0457	0.9981	4.8%	0.0542	0.0503	7.7%
Margen EBITDA ⁴	81.1%	80.9%	18pb	81.1%	80.9%	18pb
FFO ²	571.6	531.6	7.5%	29.6	26.8	10.6%
FFO por certificado ³	0.7465	0.6887	8.4%	0.0387	0.0347	11.5%
Margen FFO ⁴	57.9%	55.8%	206pb	57.9%	55.8%	206pb
AFFO ²	494.7	461.0	7.3%	25.7	23.2	10.4%
AFFO por certificado ³	0.6460	0.5972	8.2%	0.0335	0.0301	11.2%
Margen AFFO ⁴	50.1%	48.4%	168pb	50.1%	48.4%	168pb
EBITDAre ^{2,7}	802.1	769.8	4.2%	41.6	38.8	7.2%
EBITDAre por certificado ³	1.0476	0.9973	5.0%	0.0543	0.0503	8.0%
Margen EBITDAre ⁴	81.2%	80.8%	39pb	81.2%	80.8%	39pb

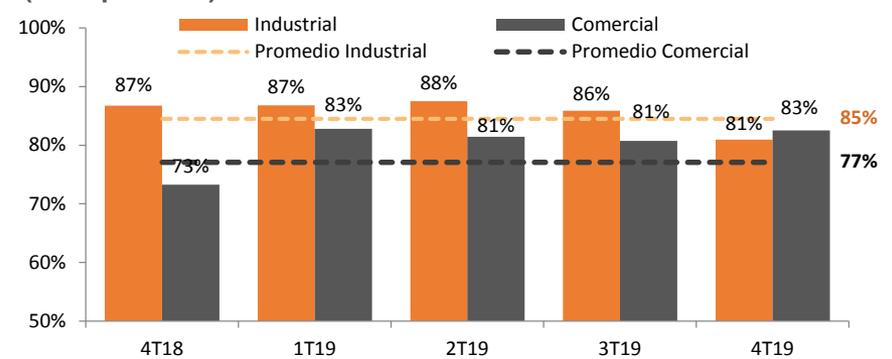
1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 4T19: 765,700,000 y 4T18: 771,875,421 4. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio usado: 4T19: 19.2816; 4T18: 19.8288 7. EBITDAre es el resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos del EBITDA **Nota:** Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio 4T19

Ocupación (fin de trimestre)

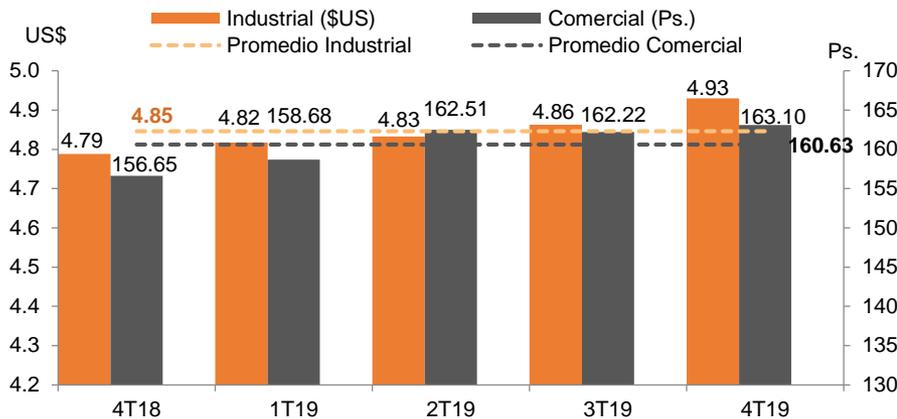


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



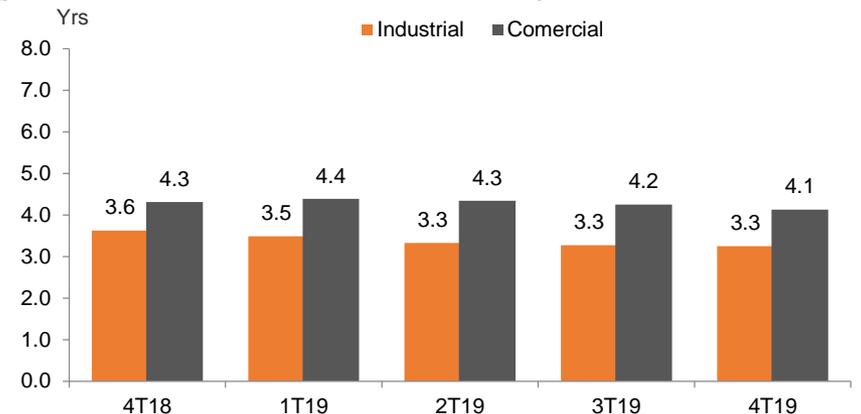
Tasa de Renta

(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

Administración de Capital Eficiente – Resumen 2017-2019

Inversiones en 2019 de US\$45.2m en expansiones, recompra de certificados y desapalancamiento

Fuentes de Capital	Ps.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos Clave
AFFO Retenido			<ul style="list-style-type: none"> AFFO/CBFI del 2019 subió 5.9% , AFFO/CBFI subió 8.2% A/A Distribución/CBFI para 4T19 de Ps. 0.4550/CBFI, subió 11.0% A/A Distribución cubierta 1.5x, parcialmente catalogada como retorno de capital AFFO ~81% en dólares, margen de AFFO del 2019 de 51.1%, un alza de 58bps A/A
AFFO Retenido – 2017/2018	1,281.0	67.1	
AFFO Retenido – 2019	614.9	31.9	
AFFO Retenido – total	1,895.9	99.0	
Venta de Activos			<ul style="list-style-type: none"> Ventas de ~US\$117.5m a la fecha superan el valor en libros por un acumulado de 2.2% Recursos de ventas por recibir de US\$21.0m a recibirse en 2020 y 2021
2017/2018	1,698.9	89.3	
2019	104.6	5.5	
Venta de Activos – total	1,803.5	94.7	
Exceso de Capital	355.5	18.0	
Fuentes de Capital – total	4,054.9	211.7	
Usos de Capital			
Expansiones y desarrollos			<ul style="list-style-type: none"> ~US\$80m invertidos a la fecha en expansiones y desarrollos Un ABA adicional de 1.7m pies cuadrados con retorno de NOI de ~12% Se terminó y arrendó el nuevo edificio industrial de Ciudad Juárez de 201 mil pies cuadrados en 4T19
Proyectos completados en 2017/2018 (100% costo del proyecto)	470.1	24.7	
Proyectos completados y bajo desarrollo al 31 de diciembre de 2019	310.4	16.1	
Expansiones y desarrollos – total	780.5	40.9	
Remodelaciones			<ul style="list-style-type: none"> La remodelación en Coacalco y Multiplaza Arboledas a completarse en 4T19 – 2Q20
2019	114.2	5.9	
Remodelaciones – Total	114.2	5.9	
Certificados recomprados para su cancelación			<ul style="list-style-type: none"> Desde junio 2017, se recompraron 45.7m de certificados (5.6% del total de certificados) a un precio promedio de Ps. 21.34 Todos los certificados han sido o serán cancelados
2017/2018	871.9	45.1	
2019	102.6	5.2	
Certificados recomprados para su cancelación – total	974.5	50.3	
Pago de deuda			<ul style="list-style-type: none"> Crédito revolvente no dispuesto de ~US\$247m al 4T19 Índice de apalancamiento regulatorio se mantiene en 34.8% 100% de la deuda es a tasa fija, 6.1 años de plazo promedio restante Deuda Neta/EBITDA de 4.6x
2017/2018	1,599.1	84.0	
2019	341.6	18.0	
Pago de deuda – total	1,940.8	102.0	
Otros			<ul style="list-style-type: none"> Otros incluyen mejoras a inquilinos por encima del estándar que generan ingresos de US\$1.2m en 2017 y US\$1.0m en 2018. 2019 representa los gastos de refinanciamiento de US\$5.7m
2017/2018	134.2	7.0	
2019	110.7	5.7	
Otros – total	245.0	12.7	
Usos de Capital – total	4,054.9	211.7	
Oportunidades de Usos de capital potenciales al 31 de diciembre de 2019			
Expansiones y desarrollos			<ul style="list-style-type: none"> La cartera de proyectos no comprometidos suman US\$3.7m, 49 mil pies cuadrados y rendimiento proyectado de NOI de +10% Dándole seguimiento a oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores con crecimiento incluyendo E-commerce, aeroespacial y manufactura de dispositivos médicos. Reservas de tierra completamente propias de 135 mil metros cuadrados y 67 mil metros cuadrados en el portafolio del Joint Venture
Pagos por progreso restante en 2019, proyectos comprometidos en proceso	187.5	9.8	
Proyectos no comprometidos - LOI y pipeline	70.8	3.7	
Expansiones y desarrollos – total	258.2	13.5	
Trabajos en remodelaciones de centros comerciales por completar	71.5	3.7	<ul style="list-style-type: none"> Incluye trabajos de remodelación por completar en Coacalco
Programa de recompra de certificados – tamaño del programa hasta junio 2020	897.4	46.9	<ul style="list-style-type: none"> Basado en el tamaño autorizado del programa
Oportunidades de Usos de capital potenciales- 2019	1,227.1	64.1	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24 y Ps.19.26 para 2017, 2018 y 2019, respectivamente.



Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

El récord en ingresos trimestrales del 4T19 impulsó el incremento del margen NOI anual a un récord de 91.6% (+63 pb A/A)

Actividad 4T19

- Ocupación: La ocupación al cierre del periodo se mantuvo T/T en 95.9% e incrementó 144 pb A/A; la ocupación mismas tiendas incrementó 112 pb A/A
- La retención UDM disminuyó 495pb T/T, debido a que la retención récord del 4T18 (impulsada por la renovación de un edificio de 1 millón de pies cuadrados en Monterrey) salió del periodo de cálculo, contrarrestado parcialmente por la renovación a 10 años de un edificio de 853 mil pies cuadrados en Querétaro rentado a un productor multinacional de comida
- Arrendamiento: se rentó exitosamente el edificio de 201 mil pies cuadrados desarrollado en Ciudad Juárez y un contrato nuevo adicional de 55 mil pies cuadrados, quince renovaciones (1.9m de pies cuadrados) y dos salidas (157 mil pies cuadrados). La tasa promedio de renta logró un incremento de 2.9% A/A, por encima de la inflación anual ponderada del portafolio industrial (2.3%)
- El NOI disminuyó ligeramente T/T pero sigue por encima de los niveles de 2018. Con los ingresos en niveles récord, la pequeña caída fue debida a costos más altos de mantenimiento (inspecciones de techos), servicios de mercadotecnia y seguridad.
- El margen de NOI incrementó 144pb T/T debido a mayores ingresos y menores gastos. Por lo mencionado anteriormente el NOI está ligeramente por debajo del 3T19
- Expansión y desarrollo: se comenzó el segundo desarrollo del proyecto en Ciudad Juárez de 217 mil pies cuadrados y una expansión en Hermosillo de 38 mil pies cuadrados

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	4T19	3T19	Var (%) 4T19 vs 3T19	4T18	Var (%) 4T19 vs 4T18	2019	2018	Var (%) 2019 vs 2018
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$787.2	\$781.4	0.7%	\$758.5	3.8%	\$3,067.9	\$3,001.0	2.2%
Gastos relacionados con las propiedades	\$(68.2)	\$(60.2)	13.3%	\$(76.7)	-11.0%	\$(256.2)	\$(269.5)	-4.9%
NOI	\$719.0	\$721.2	-0.3%	\$681.8	5.5%	\$2,811.7	\$2,731.4	2.9%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.9%	95.9%	5pb	94.5%	145pb	95.9%	94.5%	145pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.9%	96.1%	-22pb	94.1%	173pb	95.4%	93.0%	248pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,598	29,511	0.3%	29,696	-0.3%	29,598	29,696	-0.3%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$4.93	\$4.86	1.4%	\$4.79	2.9%	\$4.93	\$4.79	2.9%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	81%	86%	-495pb	87%	-579pb	81%	87%	-579pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	-0.5%	3.6	-10.3%	3.3	3.6	-10.3%
Margen de NOI (%)	91.3%	92.3%	-96pb	89.9%	144pb	91.6%	91.0%	63pb
TC PDP Promedio	19.49	19.45	0.2%	19.69	-1.0%	19.36	19.21	0.7%
TC CDP	18.85	19.64	-4.0%	19.68	-4.3%	18.85	19.68	-4.3%
TC Promedio	19.28	19.42	-0.7%	19.83	-2.8%	19.26	19.24	0.1%

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 trimestral mismas tiendas al CDP incrementó 112 pb A/A; y el NOI mismas tiendas incrementó 5.5% A/A a Ps. 717.0m

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI incrementó 5.5% A/A, debido principalmente a los incrementos en ocupación y rentas promedio
- La ocupación al final del periodo incrementó 112pb de 94.8% a 95.9% A/A
- La retención UDM disminuyó de 88.6% a 81.0% A/A debido a que la retención récord del 4T18 (impulsada por la renovación de un edificio de 1 millón de pies cuadrados en Monterrey) salió del periodo de cálculo
- La renta promedio al cierre incrementó 2.8% A/A a US\$4.93 por metro cuadrado al mes
- El porcentaje de ingresos por arrendamientos en dólares incrementó 39pb a 91.9% debido a la renta de propiedades vacantes
- El plazo promedio ponderado restante de arrendamiento disminuyó 10.6% A/A a 3.3 años

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial Mismas Tiendas ¹	4T19	4T18	Var (%)	2019	2018	Var (%) 2019 vs 2018
Ingreso Operativo Neto	Ps. 717.0m	Ps. 679.3m	5.5%	Ps. 2,806.3m	Ps. 2,656.9m	5.6%
Margen Operativo Neto	91.4%	89.9%	145 pb	91.7%	91.3%	43 pb
Numero de Propiedades	234	234	0	234	234	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,397	29,469	-0.2%	29,397	29,469	-0.2%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,731	2,738	-0.2%	2,731	2,738	-0.2%
Ocupación fin del periodo	95.9%	94.8%	112 pb	95.9%	94.8%	112 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	4.93	4.79	2.8%	4.93	4.79	2.8%
Retención de clientes UDM	81.0%	88.6%	-767 pb	81.0%	88.6%	-767 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.6	-10.6%	3.3	3.6	-10.6%
Porcentaje de renta denominada en US\$	91.9%	91.5%	39 pb	91.9%	91.5%	39 pb

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PCP 2. Usando TC al inicio del periodo promedio de 19.4854 y 19.6865 para 4T19 y 4T18, respectivamente. TC promedio de 19.2816 y 19.8288 para 4T19 y 4T18, respectivamente

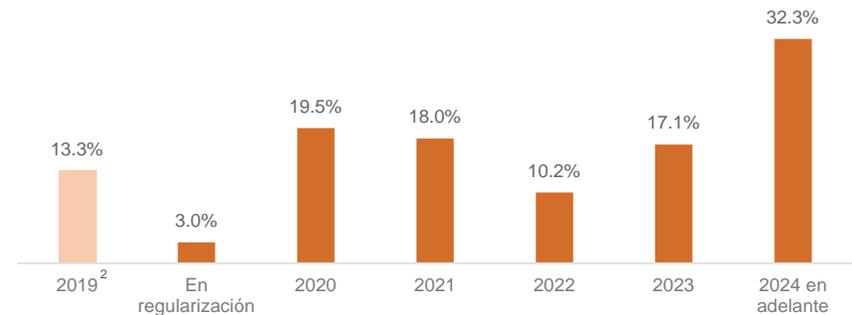
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 73.3% de la renta base anualizada se recibe de arrendatarios de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 92.0% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El plazo promedio ponderado restante de arrendamientos es de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 19.5% de los contratos medidos en base a la renta base anualizada expirarán en 2020; arrendamientos que representan el 3.0% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y se encuentran en regularización

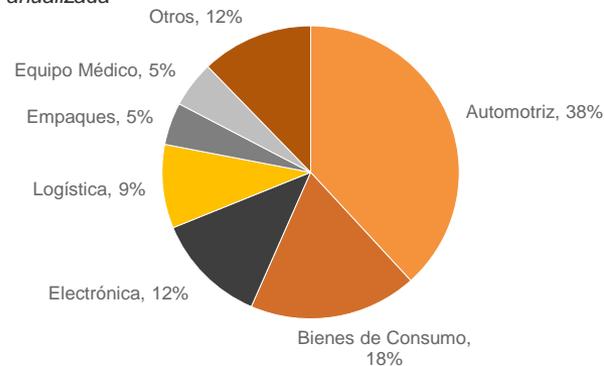
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



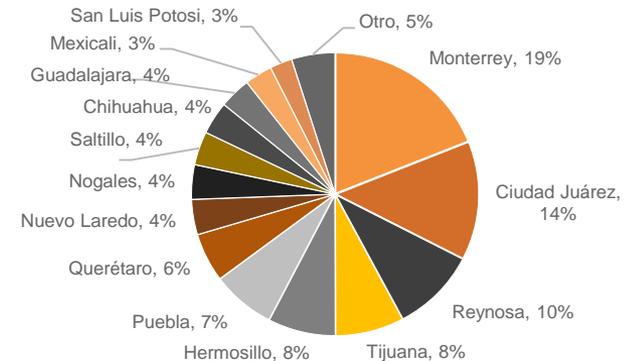
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.8% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.3 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). ² Porcentaje de arrendamientos a expirar en 2019 al 31 de diciembre de 2018

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

La actividad de nuevos arrendamientos más alta de 2019 sumando 1.9m de pies cuadrados; se rentó el desarrollo de 201 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez

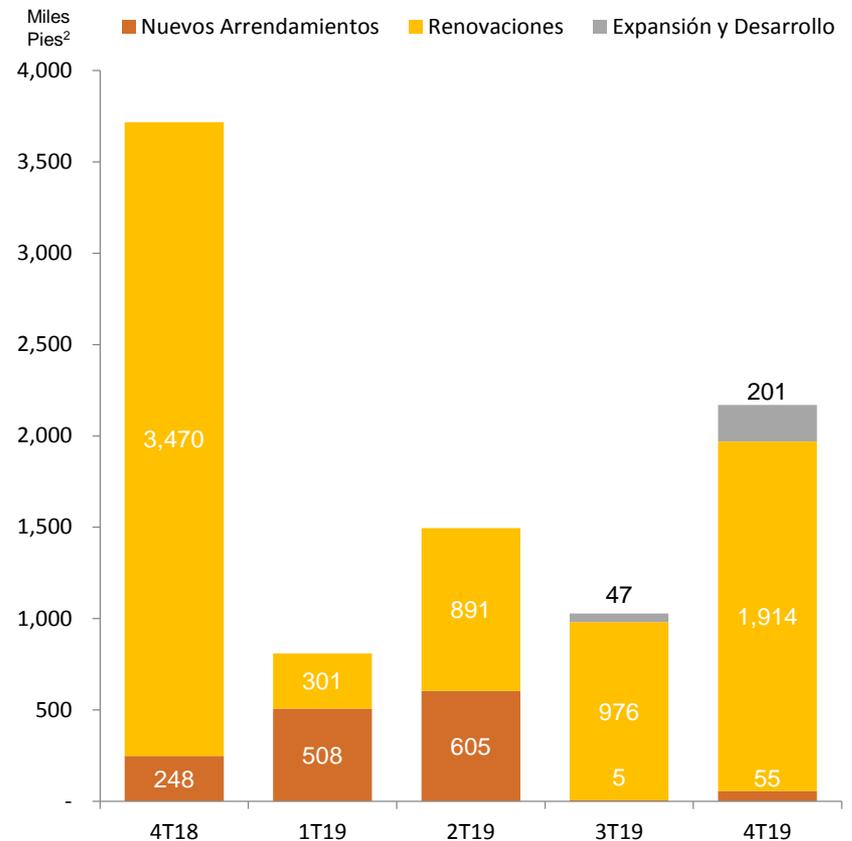
Resumen de Arrendamiento Industrial 4T19

- Los nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 2.2m de pies cuadrados
- Los nuevos arrendamientos en 2019 de 1.4m de pies cuadrados fueron los más altos desde 2016
- La retención UDM fue ligeramente impactada por dos salidas (157 mil pies cuadrados) porque una renovación de 1.0m de pies cuadrados se salió del periodo de cálculo
- Conclusión de un desarrollo de 201 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez

Panorama Regional (Al 31 de diciembre de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	179	26	30	235
Número de Inquilinos¹	211	27	45	283
Metros Cuadrados '000s	2,194.5	339.3	215.9	2,749.7
Ocupación	95.5%	97.2%	97.6%	95.9%
% Renta Base Anualizada	79.6%	11.6%	8.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$4.94	\$4.59	\$5.38	\$4.93

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 18.8452 3. Basado en contratos firmados



3

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

La ocupación incrementó 7pb T/T a 93.8%, y disminuyó 19pb A/A; tasas de renta incrementaron 4.1% A/A; por encima de inflación, 2.8%; Se espera que el programa de remodelaciones impulse mayores retornos

Actividad 4T19

- La ocupación permaneció estable con un ligero incremento de 7pb T/T, los arrendamientos clave del cuarto trimestre incluyen:
 - Promoda abrió su tienda de 1.5 mil m² en Multiplaza Ojo de Agua en Noviembre
 - La Casa de Toño comenzó a operar en el 4T19 su restaurante de 540 m² en City Shops Del Valle
- Expansiones y Remodelaciones:
 - Se concluyó la remodelación en Multiplaza Arboledas en Noviembre 2019. Se implementó una campaña de mercadotecnia para promover el centro comercial a la comunidad local
 - Se espera que la segunda fase de la remodelación de Coacalco se complete en el 2T20; incluye espacio para niños y para mascotas. El progreso es de 75%
 - La apertura del Cinépolis en Multiplaza Del Valle es inminente en 2T20. El cliente está llevando a cabo el acondicionamiento del espacio. Tan solo en el 4T19 el centro comercial logró seis nuevos arrendamientos con rentas por encima de mercado.

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	4T19	3T19	Var (%) 4T19 vs 3T19	4T18	Var (%) 4T19 vs 4T18	2019	2018	Var (%) 2019 vs 2018
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$200.3	\$198.0	1.2%	\$193.8	3.4%	\$808.9	\$777.0	4.1%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$60.7)	(\$49.3)	23.0%	(\$52.2)	16.2%	(\$217.2)	(\$201.2)	7.9%
NOI	\$139.6	\$148.7	-6.1%	\$141.6	-1.4%	\$591.8	\$575.8	2.8%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	93.8%	93.7%	7pb	94.0%	-18pb	93.8%	94.0%	-18pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.8%	93.6%	19pb	93.7%	7pb	93.5%	94.2%	-76pb
ABA ('000s ft ²) CDP	452	452	0.0%	457	-1.1%	452	457	-1.1%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$163.10	\$162.22	0.5%	\$156.65	4.1%	\$163.10	\$156.65	4.1%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	82.6%	80.8%	179pb	73.3%	929pb	82.6%	73.3%	929pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.1	4.2	-2.7%	4.3	-4.4%	4.1	4.3	-4.4%
Margen de NOI (%)	69.7%	75.1%	-538pb	73.0%	-334pb	73.2%	74.1%	-95pb

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México

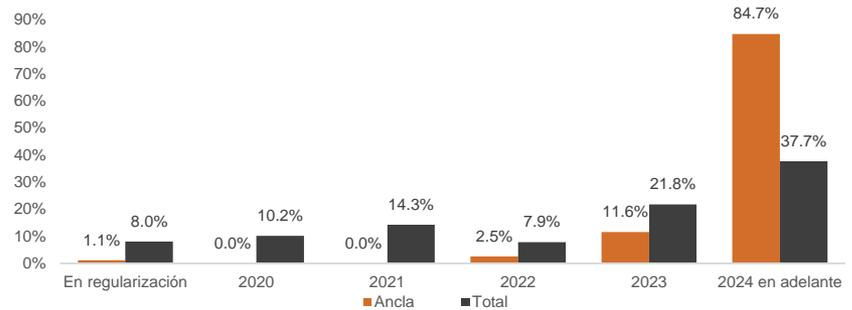
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen del Portafolio Comercial

- Portafolio defensivo ubicado principalmente 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 arrendatarios incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B, Chedraui, Liverpool, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos del 4T19 provienen en un 89% de renta fija y el otro 11% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 10.2% de los arrendamientos con renta base anualizada expiran durante el 2020

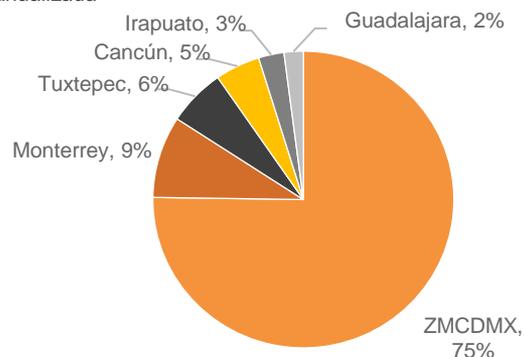
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

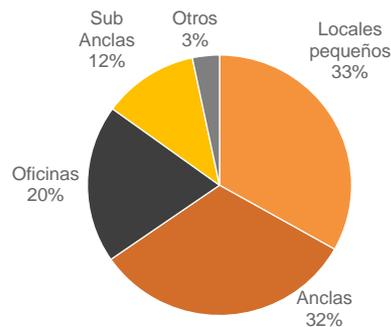
% renta base anualizada²



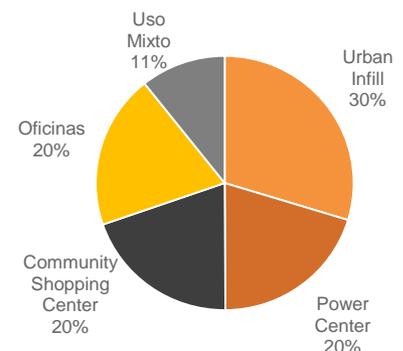
86% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e arrendatarios

% renta base anualizada²



% renta base anualizada²



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 48% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.1 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 del Joint Venture 50/50

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Nuevos arrendamientos con rentas por encima de mercado impulsaron el incremento en la tasa promedio de renta de 4.1% A/A, un diferencial de 130 pb con respecto a la inflación mexicana de 2019 (2.8%)

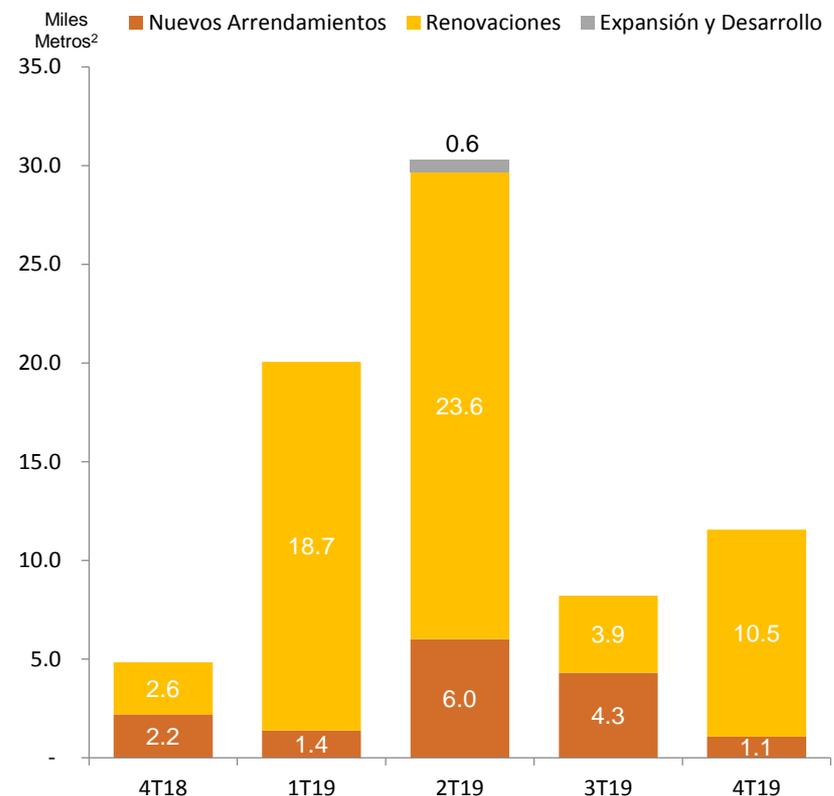
Resumen de Arrendamiento Comercial 4T19

- 1.1 mil m² de nuevos arrendamientos en el trimestre
- La retención UDM incrementó 929pb A/A y 179 pb T/T a 82.6%
- Las tasas de renta incrementaron 4.1% A/A a Ps. y 0.5% T/T a 163.10 por metro cuadrado por mes

Panorama Regional (Al 31 de diciembre de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Otros	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos ¹	96	60	420	161	737
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.1	323.8	66.4	451.9
Ocupación	90.7%	97.8%	94.0%	92.7%	93.8%
% Renta Base Anualizada	8.9%	4.8%	75.2%	11.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ²	Ps.196.35 US\$10.42	Ps.125.34 US\$6.65	Ps.170.86 US\$9.07	Ps.124.03 US\$6.58	Ps.163.10 US\$8.65

Actividad de Arrendamiento Comercial³



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.8452 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 Joint Venture 50/50.

Panorama de Segmento Comercial

Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional incrementaron 3.4% A/A¹ a diciembre 2019

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio completamente propio continúa dando resultados positivos y manteniendo un alto nivel de ocupación
- El portafolio está compuesto por ocho propiedades:
 - dos power centers
 - tres urban infills
 - una propiedad sub-arrendada al gobierno
 - un community shopping center
 - una propiedad de uso mixto
- Los arrendatarios principales incluyen a Walmart, Liverpool y Home Depot

Portafolio del Joint Venture

- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
 - seis centros comerciales comunitarios
 - dos infill urbanos; y
 - una propiedad de uso mixto
- Principales arrendatarios incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui
- T/T el portafolio Joint Venture registró un incremento en la ocupación de 106pb, las rentas promedio incrementaron 2.6%

Métricas Operativas 4T19

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	4T19	4T18	Var %	4T19	4T18	Var %	4T19	4T18	Var %
Ocupación (%)	95.9%	97.0%	-108 pb	90.9%	89.9%	106 pb	93.8%	94.0%	-18 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	160.8	152.8	5.2%	166.3	162.1	2.6%	163.1	156.6	4.1%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.9	4.2	-6.4%	4.4	4.5	-1.6%	4.1	4.3	-4.3%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	256.8	261.2	-1.7%	195.1	195.8	-0.3%	451.9	456.9	-1.1%

1. Fuente: ANTAD 2. Representa 100% del ABA, niveles de renta y ocupación de activos del Joint Venture



Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$80.2m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de 11.7%

Mercado Industrial / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional ('000s ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado ²	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Duración del Contrato (años)	Ocupación ³ al cierre del 4T19
2014	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
2015	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
2016	11		414	17,441	12.3%	100%		10	100%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%		9	100%
Comercial ¹	4		133	4,417	12.2%	100%		11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%		10	82%
Industrial	7		391	18,590	10.2%			10	81%
Comercial ¹	1		3	1,028	8.2%			6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%			5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%			5	100%
2019	6		560	25,904	12.2%			6	58%
Industrial	3		503	23,883	11.2%				57%
Terminados	1		248	11,342	11.6%	100%		5	100%
Reynosa		Expansión	47	2,381	12.2%	100%	3T19	13	100%
Juarez		Desarrollo	201	8,962	11.4%	100%	4T19	3	100%
En Proceso	2		255	12,540	10.9%	25%			15%
Hermosillo		Expansión	38	1,840	11.3%	10%	2T20		100%
Juarez		Desarrollo	217	10,700	10.8%	28%	2T20	NA	0%
Comercial ¹	3		57	2,021	24.4%			8	68%
Terminados	1		24	611	54.4%	100%		6	100%
City Shops Valle Dorado (ZMCDMX)		Expansión	24	611	54.4%	100%	2T19	6	100%
En Proceso	2		33	1,410	11.4%	70%		10	46%
Power Center Coacalco		Expansión	10	509	10.3%	25%	1T20	10	100%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	95%	2T20	10	66%
Total	34		1,695	80,224	11.7%			8	82%

Cartas de Intención & Pipeline	Expansiones/Desarrollo	49	3,695	10.0%
--------------------------------	------------------------	----	-------	-------

1. Los montos de inversión representan el proporcional de los activos 50/50 del Joint Venture 2. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido que puede ser diferente de los términos acordados 3. Excluye la tierra disponible para expansión adjunta a propiedades existentes pero incluye la tierra industrial en Ciudad Juárez así como la tierra comercial en Guadalajara que actualmente está en desarrollo

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.



MACQUARIE



Reportes Financieros Selectos

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	31 dic. 2019					31 dic. 2018	
	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado ¹
	Fondo	Industrial			Comercial	Comercial	
Ingresos por arrendamiento	-	745.3	120.2	865.5	45.7	911.2	883.0
Gastos refacturados a los inquilinos	-	40.8	11.3	52.2	6.4	58.6	52.7
Ingresos por estacionamiento	-	1.1	13.6	14.7	2.4	17.1	15.8
Ingresos de Marketing	-	-	0.3	0.3	0.4	0.7	0.8
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	787.2	145.4	932.6	54.9	987.5	952.3
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.5)	(3.1)	(19.6)	(3.9)	(23.4)	(21.9)
Mantenimiento de las propiedades	-	(21.9)	(6.1)	(28.0)	(5.4)	(33.4)	(32.7)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(8.5)	-	(8.5)	-	(8.5)	(11.0)
Gastos de pintura	-	(10.9)	(0.1)	(11.0)	-	(11.0)	(8.4)
Impuesto predial	-	(11.8)	(4.3)	(16.0)	(0.8)	(16.8)	(16.2)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.9)	(0.4)	(6.4)	(0.3)	(6.6)	(6.3)
Servicios de seguridad	-	(1.7)	(4.1)	(5.9)	(2.6)	(8.5)	(7.8)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.5)	(1.9)	(4.5)	(0.7)	(5.2)	(2.3)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(10.6)	(0.7)	(11.4)	-	(11.4)	(7.5)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(17.6)	(1.3)	(18.9)	(0.6)	(19.5)	(13.1)
Otros gastos de la propiedad	-	0.5	(19.8)	(19.3)	(7.2)	(26.5)	(30.6)
Total gastos de la propiedad	-	(107.3)	(41.9)	(149.3)	(21.5)	(170.8)	(157.9)
Honorarios de Administración	(44.7)	-	-	(44.7)	-	(44.7)	(41.0)
Gastos relacionados con la adquisición	1.8	(0.3)	-	1.4	-	1.4	(0.6)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(11.7)	(2.0)	0.4	(13.3)	0.0	(13.2)	(12.0)
Gastos financieros	-	(192.8)	(22.5)	(215.3)	(12.8)	(228.1)	(243.0)
Ingresos por intereses	3.7	1.2	0.4	5.2	0.7	5.9	8.1
Impuesto a la utilidad	-	(4.8)	-	(4.8)	-	(4.8)	(13.0)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	389.7	198.4	0.0	588.1	(0.0)	588.1	(665.7)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(1,376.5)	-	(1,376.5)	-	(1,376.5)	1,512.7
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(301.2)	107.2	(194.0)	85.3	(108.7)	(120.1)
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	30.2	-	-	30.2	-	30.2	(17.8)
Total otros ingresos/(gastos) operativos	368.9	(1,678.0)	85.5	(1,223.6)	73.2	(1,150.4)	407.6
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	368.9	(998.1)	189.0	(440.2)	106.6	(333.6)	1,202.0

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

Nota: Una parte proporcional 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 millones de Ps. salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	31 dic. 2019						31 dic. 2018
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	
ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	368.9	(998.1)	189.0	(440.2)	106.6	(333.6)	1,202.0
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	44.7	-	-	44.7	-	44.7	41.0
Gastos relacionados con la adquisición	(1.8)	0.3	-	(1.4)	-	(1.4)	0.6
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	11.7	2.0	(0.4)	13.3	(0.0)	13.2	12.0
Gastos financieros ²	-	192.8	22.5	215.3	12.8	228.1	243.0
Ingresos por intereses	(3.7)	(1.2)	(0.4)	(5.2)	(0.7)	(5.9)	(8.1)
Impuesto a la utilidad	-	4.8	-	4.8	-	4.8	13.0
(ganancia)/pérdida cambiaria	(389.7)	(198.4)	(0.0)	(588.1)	0.0	(588.1)	665.7
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	1,376.5	-	1,376.5	-	1,376.5	(1,512.7)
Revaluación de inmuebles de inversión	-	301.2	(107.2)	194.0	(85.3)	108.7	120.1
(ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(30.2)	-	-	(30.2)	-	(30.2)	17.8
Ingreso neto de la propiedad	-	679.9	103.5	783.3	33.4	816.8	794.4
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	10.6	0.7	11.4	-	11.4	7.5
Amortización de gastos por arrendamiento ³	-	17.6	1.3	18.9	0.6	19.5	13.1
Gatos de pintura	-	10.9	0.1	11.0	-	11.0	8.4
Ingreso Neto Operativo	-	719.0	105.6	824.6	34.0	858.7	823.4

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento

Nota: Todas las cifras se redondean al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. En la tabla superior se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el Joint Venture.

Rentabilidad por Segmento 3T19

	Ps. millones						US\$ millones							
	Completamente Propias				Negocio Conjunto		Prop. Comb.	Completamente Propias				Negocio Conjunto		Prop. Comb.
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Nivel Fondo		Industrial	Comercial	Consol	Comercial			
Ingresos totales	n/a	787.2	145.4	932.6	54.9	987.5	n/a	40.8	7.5	48.4	2.8	51.2		
NOI	n/a	719.0	105.6	824.6	34.0	858.7	n/a	37.3	5.5	42.8	1.8	44.5		
Margen del NOI	n/a	91.3%	72.6%	88.4%	62.0%	86.9%	n/a	91.3%	72.6%	88.4%	62.0%	86.9%		
EBITDA	(56.4)	717.0	106.0	766.6	34.1	800.7	(2.9)	37.2	5.5	39.8	1.8	41.5		
Margen del EBITDA	n/a	91.1%	72.9%	82.2%	62.1%	81.1%	n/a	91.1%	72.9%	82.2%	62.1%	81.1%		
FFO	(58.6)	524.0	84.2	549.6	21.9	571.6	(3.0)	27.2	4.4	28.5	1.1	29.6		
Margen del FFO	n/a	66.6%	57.9%	58.9%	40.0%	57.9%	n/a	66.6%	57.9%	58.9%	40.0%	57.9%		
AFFO	(58.6)	454.2	77.8	473.4	21.2	494.7	(3.0)	23.6	4.0	24.6	1.1	25.7		
Margen del AFFO	n/a	57.7%	53.5%	50.8%	38.6%	50.1%	n/a	57.7%	53.5%	50.8%	38.6%	50.1%		
EBITDAre¹	(54.6)	716.7	106.0	768.0	34.1	802.1	(2.8)	37.2	5.5	39.8	1.8	41.6		
Margen del EBITDAre	n/a	91.0%	72.9%	82.4%	62.1%	81.2%	n/a	91.0%	72.9%	82.4%	62.1%	81.2%		

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 19.2816. 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 4T19 subyacentes respectivos no grabados.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	31 dic. 2019						31 dic. 2018
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	Combinado ⁸
NOI	n/a	719.0	105.6	824.6	34.0	858.7	823.4
Honorarios de administración	(44.7)	n/a	n/a	(44.7)	n/a	(44.7)	(41.0)
Honorarios legales, profesionales	(11.7)	(2.0)	0.4	(13.3)	0.0	(13.2)	(12.0)
EBITDA³	(56.4)	717.0	106.0	766.6	34.1	800.7	770.4
Ingresos financieros	3.7	1.2	0.4	5.2	0.7	5.9	8.1
Gastos por intereses de deuda ⁴	n/a	(189.4)	(22.2)	(211.6)	(12.5)	(224.1)	(234.0)
Gastos de financiamiento normalizados	(5.8)	n/a	n/a	(5.8)	(0.3)	(6.1)	-
Gasto de ISR	n/a	(4.8)	n/a	(4.8)	n/a	(4.8)	(13.0)
FFO⁵	(58.6)	524.0	84.2	549.6	21.9	571.6	531.6
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(38.3)	(2.7)	(40.9)	(0.3)	(41.2)	(31.5)
Mejoras del inquilino	n/a	(12.9)	(1.0)	(13.9)	(0.1)	(14.0)	(16.7)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	n/a	(2.7)	-	(2.7)	-	(2.7)	-
Gastos capitalizables extraordinarios	n/a	(2.8)	(0.1)	(2.8)	-	(2.8)	-
Comisiones de arrendamiento	n/a	(11.9)	(1.6)	(13.5)	(0.5)	(14.0)	(20.8)
Gastos internos de ingeniería	n/a	(3.1)	-	(3.1)	-	(3.1)	-
Gastos internos de arrendamiento	n/a	(6.5)	-	(6.5)	-	(6.5)	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	n/a	8.4	(1.2)	7.3	0.2	7.5	(1.6)
AFFO	(58.6)	454.2	77.8	473.4	21.2	494.7	461.0
	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA³	(56.4)	717.0	106.0	766.6	34.1	800.7	770.4
Gastos relacionado a ventas de activos	(1.8)	0.3	-	(1.4)	-	(1.4)	0.6
EBITDAre⁷	(54.6)	716.7	106.0	768.0	34.1	802.1	769.8

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración. 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. Todos los conceptos debajo de FFO a excepción del ajuste lineal de ingresos por arrendamientos son calculados con base en el promedio móvil de tres años 6. Excluye expansiones, desarrollos y gastos de remodelación 7. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA 8. Los resultados no han sido confrontados al cambio en la metodología para incluir los gastos de financiamiento normalizado en el calculo del AFFO

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

Activos Netos por Segmento

	31 Dec 2019					31 Dec 2018	
	Ps. millones					Ps. millones	
	Compl. Propias		Com/Of	Consol	Neg Conj Com/Of (50%)	Prop. Comb	Prop. Comb
Fondo	Industrial						
Activos – Circulante							
Efectivo y equ. de efectivo	454.5	194.7	44.0	693.2	15.0	708.3	588.0
Cuentas por cobrar, neto	0.3	38.0	5.6	43.9	4.4	48.3	90.2
Otros Cuentas por cobrar	-	429.3	-	429.3	-	429.3	-
Otros activos	48.2	10.4	3.0	61.6	6.5	68.0	91.6
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	147.6
Total de activos - circulante	503.0	672.3	52.6	1,227.9	25.9	1,253.8	917.5
Activos - No Circulante	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	15.7	-	15.7	-	15.7	424.4
Efectivo restringido	-	15.6	-	15.6	10.0	25.6	5.5
Otros activos	-	193.4	7.3	200.7	23.2	223.9	212.8
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	33,217.2	5,582.0	38,799.1	2,089.3	40,888.4	42,104.0
Total de activos - circulante	-	34,283.5	5,589.2	39,872.7	2,122.6	41,995.3	43,588.4
Total de activos	503.0	34,955.8	5,641.8	41,100.6	2,148.5	43,249.1	44,505.9
Pasivos - Circulante	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	417.1	306.2	147.6	870.9	15.2	886.1	419.8
Deuda	0.0	-	-	0.0	-	0.0	283.5
Otras Deudas	-	4.2	-	4.2	-	4.2	-
Depósitos de inquilinos	-	15.7	1.6	17.2	-	17.2	33.2
Total pasivos - circulante	417.1	326.1	149.1	892.3	15.2	907.6	736.4
Pasivos - No Circulante	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos de inquilinos	-	289.4	28.8	318.2	16.0	334.2	320.6
Deuda	9,472.9	5,331.5	-	14,804.4	572.9	15,377.3	16,109.2
Impuesto diferido	-	24.5	-	24.5	-	24.5	19.2
Otras Deudas	-	17.0	-	17.0	-	17.0	-
Instrumentos financieros derivados	38.2	-	-	38.2	-	38.2	-
Total Pasivos No Circ	9,511.0	5,662.4	28.8	15,202.2	589.0	15,791.1	16,448.9
Total Pasivos	9,928.1	5,988.5	177.9	16,094.5	604.2	16,698.7	17,185.3
Activos netos	(9,425.1)	28,967.4	5,463.9	25,006.1	1,544.3	26,550.4	27,320.5

Nota: al 31 de diciembre 2019, había USDe\$246.8m 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 18.8452. El valor tangible neto de los activos (ver sección de definiciones) al 31 de diciembre de 2019 era de Ps. 30.03 por certificado



6

Perfil de Deuda

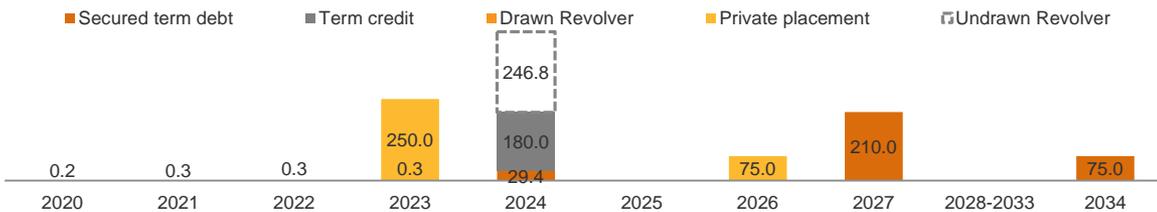
Panorama de la Deuda – Al 31 de diciembre de 2019

Deuda a largo plazo a tasa fija junto con un crédito revolvente totalmente disponible y un EBITDA creciente contribuyen a una mejora en las métricas de apalancamiento

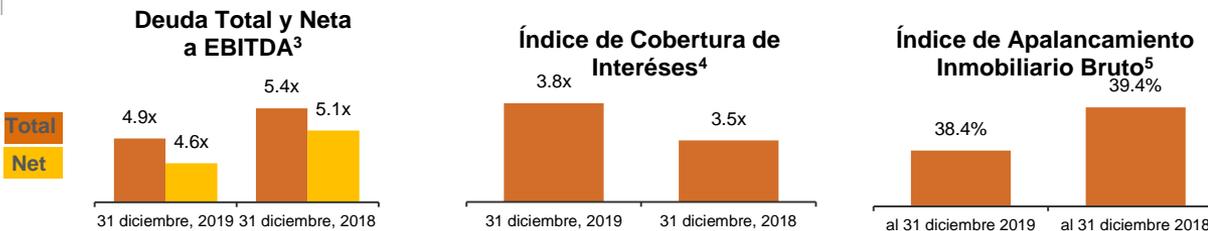
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 34.8% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 4.8x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 36.4% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.4% anual
- El 71.3% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 6.1 años

Perfil de Vencimiento de Créditos²



Índices de Deuda Clave²



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 18.8452 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 4T19: 19.2816 para EBITDA 4T19 anualizado y el TC CDP: 18.8452 para los balances de deuda 4. NOI 4T / gasto por intereses 4T 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada

Gráficos Selectos



Índices de Apalancamiento Regulatorio

FIBRAMQ continúa manteniendo margen de maniobra en sus Índices Regulatorios

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000	
Financiamientos ¹		14,859,850	
Deuda Bursátil		-	
Activos Totales		42,664,859	
Índice de Apalancamiento =	$\frac{14,859,850}{42,644,859}$	= 34.8%	(Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		Ps.'000	
		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	693,209	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,324,788
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	4,651,700
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,254,272
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	335,546
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	-
ICD _t =	$\frac{693,209 + 2,324,788 + 4,651,700}{1,254,272 + 335,546}$	= 4.8x	(Mínimo Regulatorio de 1.0x)

1. Excluye deuda asociada con el Joint Venture al 50/50 con la JV, dado que esta se toma en cuenta por el método de participación y, por lo tanto, está clasificada en Activos Totales en vez de Deuda

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la deuda al 31 de diciembre de 2019

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
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	180.0	3,392.1	Fija ²	4.44%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Apr-19	01-Apr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	-	-	Variable	30 day LIBOR + 2.50%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Apr-19	01-Apr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIIIE 28 días + 2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,711.3	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,413.4	Fija	5.44%			30-Sep-16	30-Sept-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	3,957.5	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	13-Sep-17	01-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,413.4	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		790.0	14,887.7						

Deuda Asociada al Joint Venture con Grupo Frisa⁵

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
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	30.6	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ^{3,6}	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		30.6	577.5						
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional del Joint Venture		820.6	15,465.2						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.8452 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+2.50% 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. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020 7. Al 31 de diciembre de 2019, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD180.0 millones (tramo en USD) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 246.8 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR.



Distribuciones y Guía

7

Distribución 4T19 y Guía 2020

**Distribución del 4T19 de Ps 0.4550 por certificado, una razón de pago de AFFO de 70.4% del 4T19 ;
Distribución de 2019 de Ps 1.78, una razón de pago de AFFO de 68.9%¹ del 2019**

Distribución

- 4T19 y 2019:
 - Distribución por certificado de Ps 0.4550 del 4T19; monto total: Ps 348.4m¹, representa el 70.4% del AFFO del trimestre
 - Distribución del 2019 de Ps 1.78 por certificado representa el 68.9% del AFFO del año
 - La distribución del 4T19 se espera que sea pagada el 11 de marzo del 2020 a tenedores con registro al 10 de marzo del 2020. El certificado de FIBRA;Q comenzará a cotizar ex-derecho el 9 de marzo de 2020
- Guía 2020:
 - Guía del 2020 de Ps 1.90 por certificado (Ps 0.4750 por certificado por trimestre), un incremento de 6.7% respecto a 2019

AFFO

- 2019:
 - AFFO del 2019 de Ps 2.5758 por certificado
- Guía 2020:
 - Guía de 2020 de entre Ps 2.57 y Ps 2.62 por certificado
- Esta perspectiva está sustentada en las siguientes suposiciones:
 - La capacidad de generación de efectivo de su portafolio actual
 - Un tipo de cambio promedio de Ps 19.15 por dólar estadounidense
 - Ninguna nueva adquisición o venta
 - Ninguna recompra de certificados
 - Desempeño continuo y estable de las propiedades en el portafolio, así como estabilidad en las condiciones de mercado.

Resumen de AFFO y Distribución 2019

Mes de Pago	Trimestre 2019	2019							T/T ⁴		A/A ⁴	
		AFFO ²		CBFIs (m)	Distribución				AFFO	Distn	AFFO	Distn
		Total (Ps m)	Por Certificado		Total (Ps m)	por Certificado	% de AFFO ³	% Acum ³	% Var	% Var	% Var	% Var
Jun-19	T1 Actual	484.3	0.6289	770.0	327.3	0.4250	67.6%	67.6%	5.3%	3.7%	4.5%	9.0%
Sep-19	T2 Actual	488.8	0.6348	765.7	340.7	0.4450	69.7%	68.6%	0.9%	4.7%	5.1%	14.1%
Ene-20	T3 Actual	512.0	0.6661	765.7	348.4	0.4550	68.0%	68.4%	4.9%	2.2%	6.1%	11.0%
Mar-20	T4 Actual	494.7	0.6460	765.7	348.4	0.4550	70.4%	68.9%	-3.0%	0.0%	8.2%	11.0%
	Total	1,979.7	2.5758	766.7	1,364.8	1.7800	68.9%		N/A	N/A	5.9%	11.3%

1. Usando CBFIs en circulación al 30 de enero de 2020 (765,700,000) 2. AFFO por CBFi es calculado usando el promedio ponderado de los CBFIs en circulación del periodo relevante 3. Basado en la distribución total a pagar.
4. Basado en montos por certificado

Metodología de Cálculo de AFFO Actualizada

Desde el 2T19, la metodología de cálculo de AFFO incluye costos de financiamiento normalizados en FFO, para mejorar la transparencia de nuestros reportes y asegurar el fondeo apropiado de los costos de financiamiento en una base neutral al apalancamiento

Definiciones

Partidas de NOI	Definición
Gastos de Reparación y Mantenimiento (R&M)	Trabajos programados o no programados para reparar daños menores o desgaste normal como gastos make-ready. Típicamente de bajo valor
Partida de FFO	Definición
Gastos de financiamiento normalizado	Aquellos en conexión con la recaudación, refinanciamiento o pago de la deuda. Calculado en función de los gastos en efectivo reales con respecto a cada línea de crédito, amortizados diariamente durante el plazo original de la línea de crédito correspondiente.
Partidas de AFFO	Definición
Capex Normalizado de Mantenimiento	Típicamente son programados de manera recurrente basados en garantías o vida útil. Son más altos en valor que un Gasto de R&M. Habitualmente se recuperan por contrato al costo
Capex Normalizado Extraordinario	Trabajos mayores de capital que son raros y no programables que reparan algún daño o que reemplaza algún componente que resultó dañado a causa de un evento imprevisto tal como desastres naturales, accidentes o vandalismo. Típicamente son elegibles para un reclamo con el seguro que se netean contra los costos
Mejoras al Inquilino Normales	Tienen características similares al capex normalizado, a excepción de que este gasto es típicamente único, además de ser recuperado por el contrato generando algún retorno.
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	Gastos especializados, mejoras al inquilino no estándar que normalmente no agregarían valor a otro cliente o que no se reemplazarían/mantendrían después de que termine el arrendamiento. Este costo es generalmente recuperado por el contrato generando algún retorno.
Comisiones por arrendamiento a terceros	Comisiones pagadas a corredores en nuevos arrendamientos y renovaciones
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	Costos de arrendamiento incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para arrendar ABA existente
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	Costos de ingeniería incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para sostener o mantener ABA existente. Basado en gastos clasificados como capex normalizado y mejoras a inquilinos
Excluded from AFFO	Definición
Expansiones	Inversiones relacionadas con la adición de nuevo ABA para una propiedad existente. Incluye gastos internos y externos
Desarrollo	Inversión relacionada con la adición de nueva tierra relacionada con la construcción de nuevo ABA. Incluye gastos internos y externos
Costos de Remodelación	Cambios significativos en apariencia y/o estructura al edificio, estos se hacen con el objetivo de incrementar el uso y percepción del edificio. Incluye gastos internos y externos. Incluye cualquier cambio material en el uso de la propiedad.

Nota: NM quiere decir no significativo

Uso de Capital Trimestral Actual vs Metodología Normalizada

Por los tres meses terminados	4T19	4T18	
	Ps. m	Ps. m	Var (%)
Costos de Financiamiento Normalizados	(2.0)	-	*NM
Capex Normalizado de Mantenimiento	(91.1)	(58.0)	57.0%
Mejoras a Inquilinos	(11.2)	(16.6)	(32.4%)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(1.3)	(1.3)	(0.4%)
Capex Normalizado Extraordinario	-	(12.4)	*NM
Comisiones por arrendamiento	(13.0)	(20.0)	(34.7%)
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(4.8)	(2.7)	79.4%
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(6.5)	(4.5)	42.7%
Ajuste a rentas de línea recta	7.5	(1.6)	*NM
Subtotal de Ajustes de AFFO	(122.4)	(117.1)	2.8%

Metodología Normalizada

Subtotal de Ajustes de AFFO	(83.0)	(87.7)	(5.4%)
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Resultados AFFO 4T18 Conformados

AFFO por certificado incrementó 10.8% A/A usando resultados conformados para 4T18. El incremento en partidas relacionadas con arrendamiento como comisiones por arrendamiento y mejoras a inquilinos reflejan una actividad de arrendamiento sólida en los últimos doce meses

Por los tres meses terminados	4T19	4T18	Var (%)
	Actual	Conformado ¹	
	Ps. m	Ps. m	
Ingreso neto de la propiedad	858.7	823.4	4.3%
Honorarios de administración	(44.7)	(41.0)	9.0%
Honorarios legales, profesionales	(13.2)	(12.0)	10.4%
EBITDA	800.7	770.4	3.9%
Ingresos financieros	(224.1)	(234.0)	(4.2%)
Gastos de financiamiento normalizados	(6.1)	(6.1) ³	0.0%
Gastos por intereses de deuda	5.9	8.1	(27.5%)
Gasto de ISR	(4.8)	(13.0)	(63.1%)
FFO	571.6	531.6	7.5%
Gastos capitalizables normalizados	(41.2)	(36.2)	13.7%
Mejoras del inquilino	(14.0)	(13.7)	2.7%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	(2.7)	(3.0)	(12.0%)
Gastos capitalizables extraordinarios (neto del pago por aseguradoras)	(2.8)	(6.5)	(56.4%)
Comisiones de arrendamiento a terceros	(14.0)	(11.9)	18.1%
Gastos Internos relacionados con ingeniería	(3.1)	(2.3)	38.1%
Gastos internos de arrendamiento	(6.5)	(6.5)	0.0%
Ajustes de renta de línea recta ²	7.5	(1.6)	*NM
Subtotal AFFO	(76.9)	(81.6)	(5.8%)
AFFO	494.7	450.0	9.9%
Promedio ponderado de certificados (millones)	765.7	771.9	(0.8%)
AFFO por certificado	0.6461	0.5829	10.8%

1. Los resultados conformados muestran el impacto del cambio en metodología de cálculo de AFFO en las métricas de 4T18 si los cambios se hubieran aplicado para los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 2. El ajuste de renta en línea recta no es un ajuste de efectivo 3. Gastos de financiamiento normalizados en respecto al portafolio de deuda en el 4T18 basado en estimados

Note: NS significa no significativo. Efectivo utilizado está basado en el efectivo usado en el trimestre en cuestión, en cambio, métricas normalizadas usan el promedio corriente de 36 meses



MACQUARIE



8

Consideraciones Fiscales

Resumen de la Posición Fiscal

La distribución del 3T19 fue designada en su totalidad como resultado fiscal; la designación de la distribución del 4T19 será confirmada antes del 11 de marzo de 2020

Posición Fiscal de FIBRAMQ al 4T19¹

Posición Fiscal	Ps. m
Ingresos acumulables	6,605.3
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	3,876.9
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	2,277.0
<i>Ajuste anual por inflación</i>	421.1
<i>Ingresos por intereses</i>	30.3
(-) Deducciones Autorizadas	(4,769.4)
<i>Gastos relacionados a la operación</i>	(634.5)
<i>Depreciación fiscal</i>	(1,514.2)
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	(1,646.3)
<i>Gastos financieros</i>	(974.4)
Utilidad Fiscal	1,835.8
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(996.4)
Resultado fiscal	839.4

- FIBRAMQ debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal a sus inversionistas antes del 15 de marzo del año siguiente de dicho resultado
- Fondos de pensiones extranjeros que adquieran CBFIs podrían estar exentos de pago de impuestos sobre las distribuciones de resultado fiscal que FIBRAMQ pague
- Otros aspectos fiscales:
 - Las ganancias de capital por la venta de CBFIs hechas a través de la BMV están exentas de impuestos para cierto tipo de inversionistas
 - FIBRA Macquarie no debería considerarse como un "PFIC" por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019²

Panorama Fiscal de FIBRAMQ para 2020

- El resultado fiscal de 2020 depende en gran medida del tipo de cambio al cierre del año**
 - Basado en los actuales niveles del tipo de cambio, es probable que FIBRAMQ genere resultado fiscal en 2020. El resultado fiscal de 2020 depende en gran medida del tipo de cambio al cierre del año, pues las ganancias/pérdidas no monetarias relacionadas al tipo de cambio (principalmente deuda neta) están incluidas en el resultado fiscal. La deuda total denominada en dólares al 31 de diciembre de 2019 de FIBRAMQ es de aprox. US\$790m.
- Análisis de sensibilidad para la posición fiscal de 2020**
 - Suponiendo el punto medio de la guía de AFFO de FIBRAMQ para 2020, un tipo de cambio al cierre por debajo de 18.65 es probable que resulte en que FIBRAMQ designe el 100% de sus distribuciones como resultado fiscal
- Impacto clave a las distribuciones a inversionistas de FIBRAMQ**
 - Si FIBRAMQ tiene resultado fiscal:** estaría requerida a distribuir al menos el 95% del resultado fiscal y, por lo tanto, estas distribuciones serían sujetas a una retención del 30%, con excepción de personas morales mexicanas y fondos de pensiones mexicanos y extranjeros
 - Si FIBRAMQ no tiene resultado fiscal:** las distribuciones pueden ser pagadas como retorno de capital, sin ser sujetas a retención alguna

1. Este cálculo es un estimado simplemente ilustrativo. 2. Para cuestiones de "PFIC" de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet **Note:** Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores



MACQUARIE

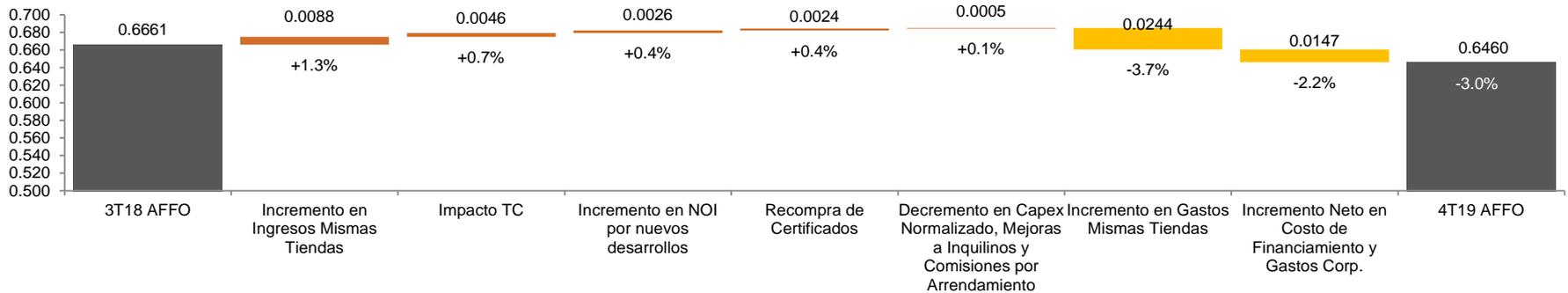


ANEXOS

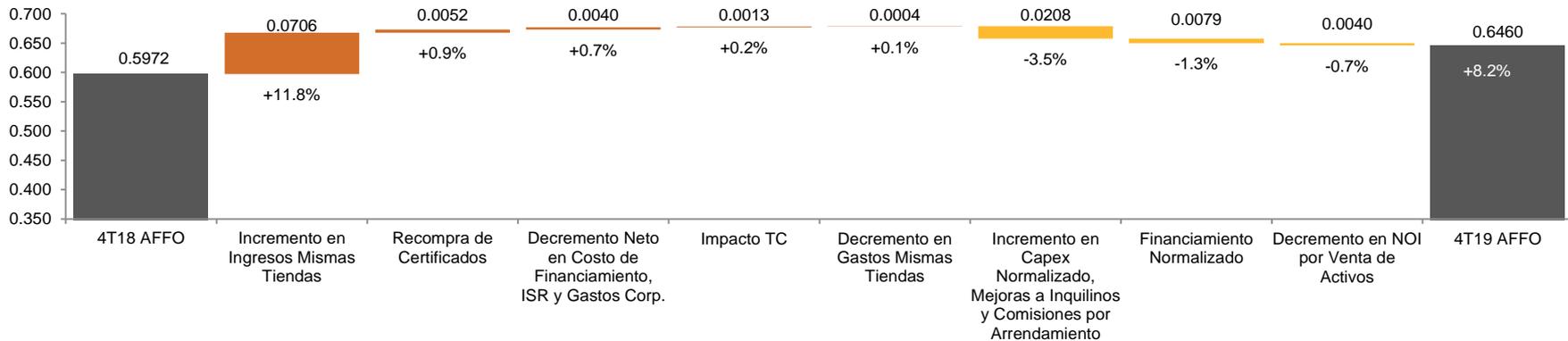
Puentes de AFFO 4T19

El AFFO por certificado se redujo 3.0% T/T debido a mayores gastos en las propiedades; A/A el AFFO creció 8.2% impulsado por mayores ingresos mismas tiendas, parcialmente contrarrestado por mayor capex de mantenimiento

AFFO por certificado en Ps. 3T19 a 4T19



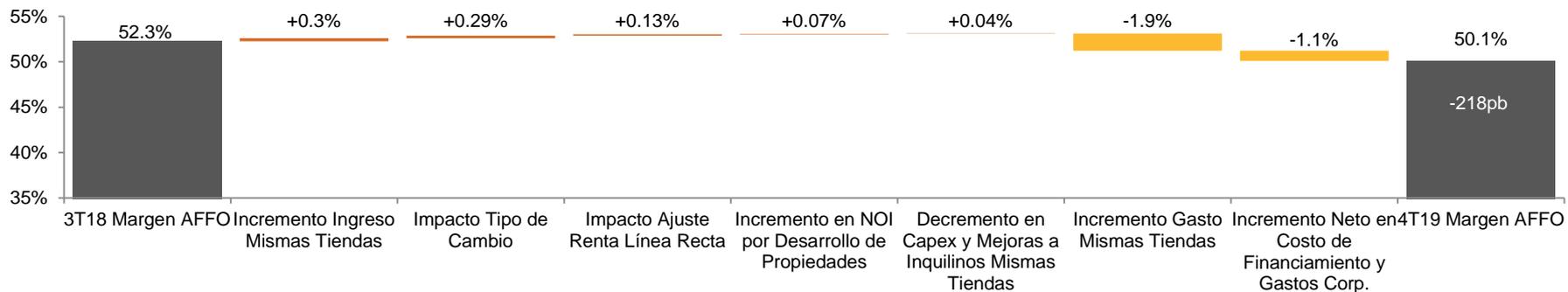
AFFO por certificado en Ps. 4T18 a 4T19



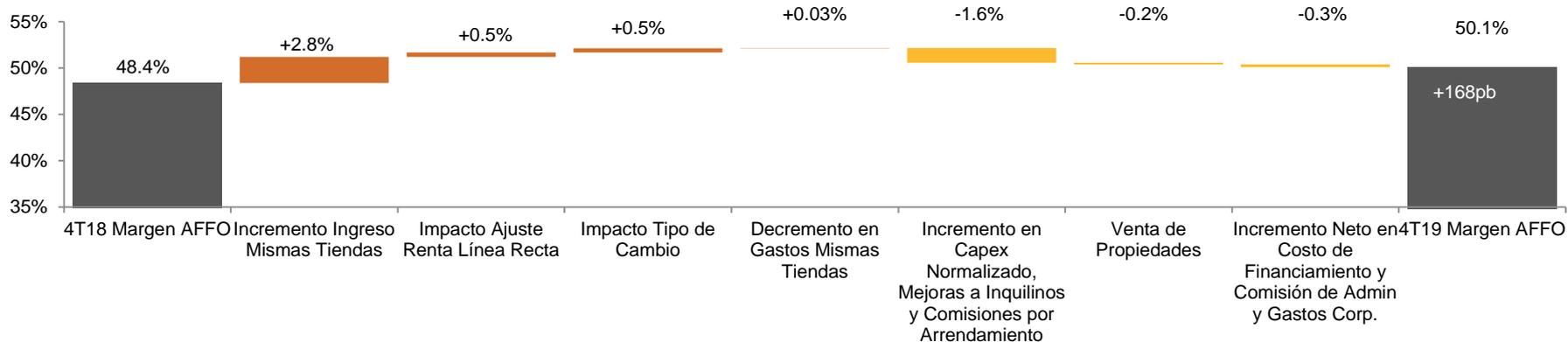
Puentes Margen AFFO 4T19

El margen AFFO bajó 218pb T/T principalmente como resultado de mayores gastos en las propiedades. El margen AFFO creció 168pb A/A impulsado por mayores ingresos mismas tiendas como resultado de una mayor ocupación parcialmente contrarrestado por un incremento en capex normalizado

Margen AFFO 3T19 a 4T19



Margen AFFO 4T18 a 4T19

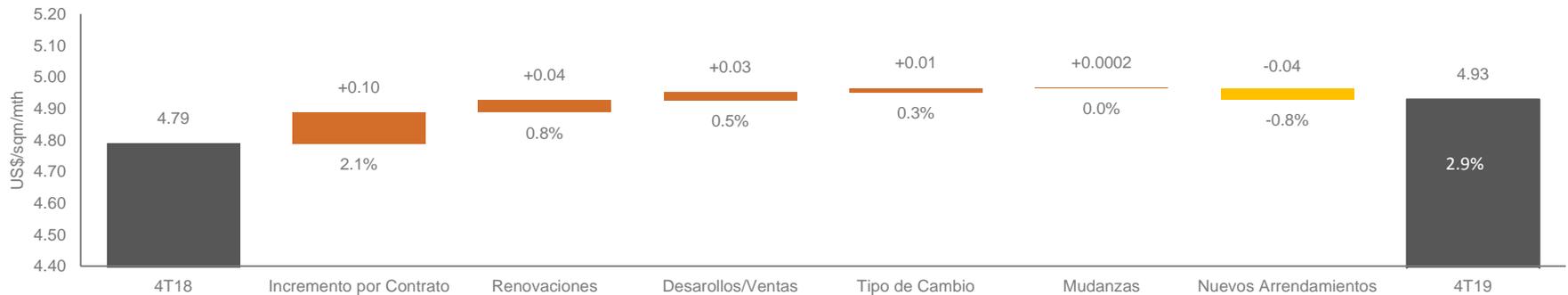


Puente entre Tasas de Renta Año con Año

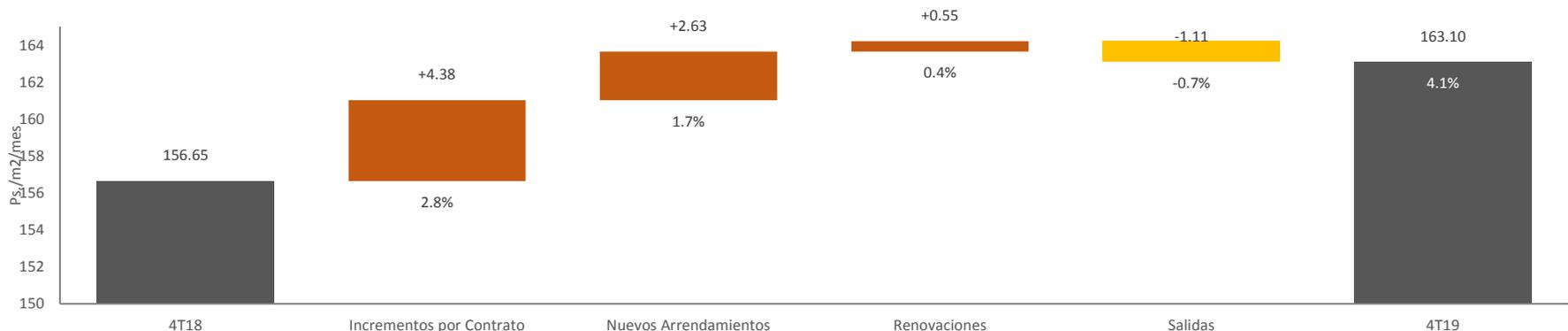


Las tasas de renta promedio industriales han sido ayudadas por incrementos contractuales y renovaciones pero contrarrestadas por nuevos arrendamientos con rentas menores al promedio; las tasas de renta promedio comerciales incrementaron debido a incrementos contractuales y nuevos arrendamientos con rentas por encima de mercado

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T19 a 4T19 (US\$)



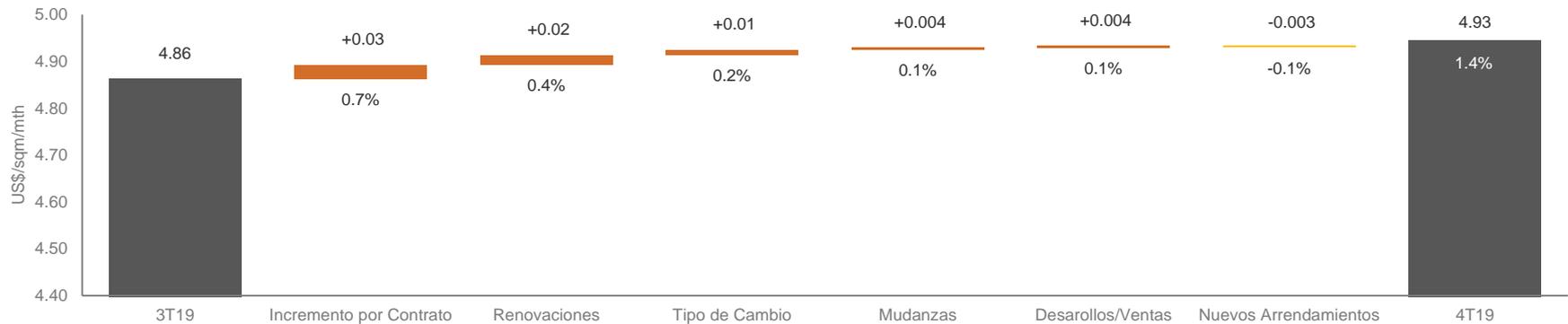
Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T19 a 4T19 (Ps.)



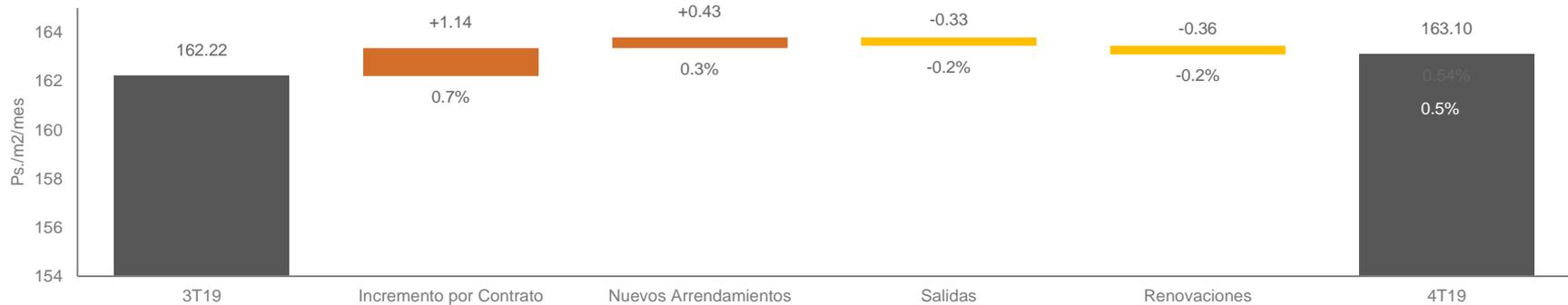
Puente entre Tasas de Renta Trimestre con Trimestre

Incrementos en rentas de nuevos arrendamientos mantienen la tendencia de largo plazo industrial; las tasas de renta promedio comerciales se mantuvieron estables

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T18 a 4T19 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 4T18 a 4T19 (Ps.)



Distribución de ABA por Mercado

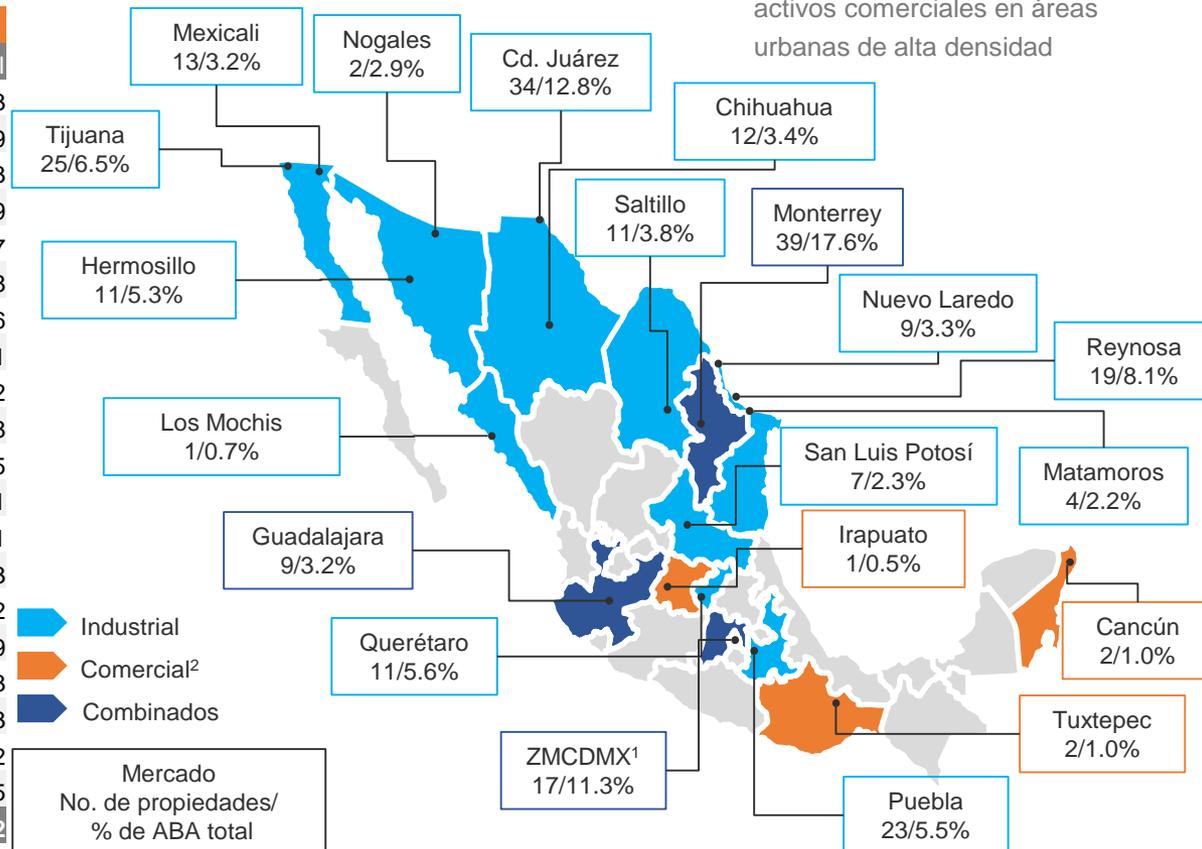
Portafolio Diversificado

Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

	ABA (Metros ² 000's)		
	Industrial	Comercial ²	Total
Monterrey	528	35	563
Ciudad Juárez	409	-	409
ZMCDMX ¹	39	324	363
Reynosa	259	-	259
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	171	-	171
Saltillo	122	-	122
Chihuahua	108	-	108
Nuevo Laredo	105	-	105
Mexicali	101	-	101
Guadalajara	89	12	101
Nogales	93	-	93
San Luis Potosí	72	-	72
Matamoros	69	-	69
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
Total	2,750	452	3,202

Presencia en Mercados Clave

Activos industriales en mercados manufactureros estratégicos y activos comerciales en áreas urbanas de alta densidad



1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
 2. Incluye nueve propiedades en Joint Venture al 100%

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
 - **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o esta al menos 90% ocupada, lo que suceda primero. Cuando esta llega a la estabilización la propiedad es transferida al portafolio operativo
 - **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
 - **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
 - **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 (LTV 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 (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (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 quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 4T18 y 4T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Septiembre 1, 2018 y hasta Diciembre 31, 2019. Las Expansiones de propiedades están incluidas
 - **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. 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

- **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
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **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
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **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
- **Últimos 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 relevante. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.25% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.25% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.25% y 10.75% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.25% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.