



MACQUARIE

FIBRA Macquarie México (BMV:FIBRAMQ)

Primer Trimestre 2017
Información Suplementaria

27 de Abril de 2017

Información importante



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contenidos

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Panorama Financiero	7
3	Portafolio Consolidado	14
4	Portafolio Industrial	18
5	Portafolio Comercial/Oficinas	23
6	Panorama de Deuda	28
	Apéndice	32
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	
	<i>Adquisiciones completadas a la fecha</i>	
	<i>Información Financiera Proporcionalmente Combinada por Segmento (Pesos y US\$)</i>	
	<i>Información financiera adicional</i>	
	<i>Resumen de Impuestos sobre Ingresos</i>	



1

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo del 1T17



AFFO of Ps.0.5832 por certificado, un incremento de 15.4% a pesar de baja actividad de arrendamiento

Resumen

• Desempeño Financiero

- AFFO incrementó 15.4% A/A impulsado principalmente por el tipo de cambio (11.4%), decremento en gastos mismas tiendas (5.6%) y decremento de gastos de intereses (2.2%) contrarrestados por un incremento en gasto de capex normalizado (-2.7%) y decremento de ingreso mismas tiendas (-1.8%)
- Distribución: Ps. 0.3750 por CBFi, razón de pago de AFFO 64.3% para 1T17
- Margen de NOI incrementó 310pb A/A y 60pb T/T impulsados principalmente por por la apreciación del US\$ contra el Peso

• Desempeño Operacional

- La ocupación consolidada incrementó 60pb A/A pero decreció 30pb T/T
- Tanto las rentas promedio Industriales y Comercial incrementaron, A/A y T/T, principalmente por el impacto de los incrementos en renta por contrato

• Iniciativas Estratégicas

- Reciclaje de activos: se cerro la venta de dos propiedades en La Paz y Ascension por US\$4.6m en abril 2017
- Deuda: negociando re-financiamiento anticipado de US\$182m del préstamo con vencimiento en 1T18

Indicadores Clave 1T17



92.7%

Ocupación Consolidada, fin del trimestre de
(1T16: 92.1%; 4T16: 93.0%)



Ps.473.2m

(Ps.0.5832 por certificado)
AFFO consolidado
(1T16 Ps.410.0 m – Ps.0.5053 por certificado)



15.4%

Cambio de AFFO A/A



5.4%

Cambio de AFFO T/T



US\$4.55 m²/mes

Promedio de Renta Industrial, fin de trimestre A/A
(1T16: US\$4.45; 4T16: US\$4.48)

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial



Incremento en ocupación de 70pb A/A a 92.3%; incremento en renta promedio de 2.3% A/A

Actividad 1T17

- La ocupación incrementó 70pb A/A pero decreció 30pb T/T
- Arrendamiento:
 - Bajo nivel de expiraciones comparado contra el trimestre anterior con sólo 6 expiraciones (567 mil pies cuadrados)
 - 4 nuevos contratos (112 mil pies cuadrados), 5 renovaciones (298 mil pies cuadrados) y 6 salidas (265 mil pies cuadrados)
 - Plazo promedio de contratos nuevos y renovados es de 4 años y 83% concentrado en mercados del norte
- NOI: incrementó 13.8% A/A impulsado por la apreciación del US\$ (12.7%), mejoras de ingresos netos mismas tiendas (0.6%) y adquisiciones (0.5%)

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. Millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T17	4T16	Var. (%) vs. 4T16	1T16	Var. (%) vs. 1T16	Acumulado 2017 Real	Acumulado 2016 Real	Var. (%) vs Real 2016
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 780.9	\$ 758.4	3.0%	\$ 712.2	9.6%	\$ 780.9	\$ 712.2	9.6%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (75.9)	\$ (69.4)	9.4%	\$ (92.8)	-18.2%	\$ (75.9)	\$ (92.8)	-18.2%
NOI	\$ 705.0	\$ 688.9	2.3%	\$ 619.5	13.8%	\$ 705.0	\$ 619.5	13.8%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.3%	92.7%	-30bps	91.6%	70bps	92.3%	91.6%	70bps
Ocupación (%) promedio de periodo	92.4%	92.7%	-30bps	90.7%	170bps	92.4%	90.7%	170bps
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 4.55	\$ 4.48	1.5%	\$ 4.45	2.3%	\$ 4.55	\$ 4.45	2.3%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	66%	68%	-200bps	76%	-1050bps	66%	76%	-1050bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.4	-5.2%	3.4	-6.7%	3.2	3.4	-6.7%
Margen de NOI (%)	90.3%	90.8%	-70bps	87.0%	320bps	90.3%	87.0%	320bps

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

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial



Se mantuvo la ocupación en 95.2% y se incrementó la renta promedio en 1.6% A/A

Actividad 1T17

- La ocupación se mantuvo en 95.2%
- Arrendamiento: 2,705 m² de nuevos contratos y renovaciones en el 1T17 contrarrestados por 2,356 m² de salidas
- Expansiones/Renovaciones:
 - Se rentaron pequeños espacios solamente pero estamos en negociaciones con varias sub-anclas para la renovación de sus contratos
 - Actualmente en negociaciones con varias sub-anclas para renovaciones
- Operaciones:
 - El volumen de visitas de estacionamiento en MagnoCentro incrementó 21% A/A debido a la mejora en la mezcla de inquilinos implementada durante 2016

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. Millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T17	4T16	Var. (%) vs. 4T16	1T16	Var. (%) vs. 1T16	Acumulado 2017 Real	Acumulado 2016 Real	Var. (%) vs Acumulado 2016
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 181.0	\$ 175.6	3.1%	\$ 172.1	5.1%	\$ 181.0	\$ 172.1	5.1%
Gastos relacionados con las propiedades ²	\$ (47.2)	\$ (44.7)	5.6%	\$ (47.7)	-1.0%	\$ (47.2)	\$ (47.7)	-1.0%
NOI	\$ 133.8	\$ 130.9	2.2%	\$ 124.5	7.5%	\$ 133.8	\$ 124.5	7.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.2%	95.2%	0bps	95.2%	0bps	95.2%	95.2%	0bps
Ocupación (%) promedio de periodo	95.0%	94.9%	10bps	95.0%	-10bps	95.0%	95.0%	-10bps
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 144.85	\$ 143.54	0.9%	\$ 142.51	1.6%	\$ 144.85	\$ 142.51	1.6%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	65%	59%	610bps	74%	-900bps	65%	74%	-900bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	5.2	5.3	-2.7%	5.6	-7.4%	5.2	5.6	-7.4%
Margen de NOI (%)	73.9%	74.5%	-60bps	72.3%	160bps	73.9%	72.3%	160bps

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



MACQUARIE

2

Panorama Financiero

Métricas Financieras y Operacionales Clave



	Ps. (millones) ⁴			US\$ (millones) ^{4,5}		
	1T17	1T16	Variación	1T17	1T16	Variación
Ingresos Totales	961.9	884.4	8.8%	47.2	49.1	-3.9%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ¹	838.8	743.9	12.8%	41.1	41.3	-0.4%
NOI por certificado ²	1.0338	0.9169	12.8%	0.0507	0.0509	-0.4%
Margen del NOI ³	87.2%	84.1%	310bps	87.2%	84.1%	308bps
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ("EBITDA") ¹	778.8	684.7	13.8%	38.2	38.0	0.5%
EBITDA por certificado ²	0.9599	0.8439	13.8%	0.0471	0.0468	0.5%
Margen del EBITDA ³	81.0%	77.4%	350bps	81.0%	77.4%	355bps
Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO") ¹	549.9	471.1	16.7%	27.0	26.2	3.1%
FFO por certificado ²	0.6778	0.5807	16.7%	0.0332	0.0322	3.1%
Margen del FFO ³	57.2%	53.3%	390bps	57.2%	53.3%	389bps
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO") ¹	473.2	410.0	15.4%	23.2	22.8	2.0%
AFFO por certificado ²	0.5832	0.5053	15.4%	0.0286	0.0280	2.0%
Margen del AFFO ³	49.2%	46.4%	280bps	49.2%	46.4%	283bps

	Segmento Industrial			Segmento Comercial		
	1T17	1T16	Variación	1T17	1T16	Variación
ABA m ² al cierre del periodo ("CDP")	2.98 million	3.00 million	-0.6%	0.46 million	0.44 million	2.3%
Ocupación (CDP)	92.3%	91.6%	70bps	95.2%	95.2%	0bps
Renta mensual promedio por m ² arrendado (CDP)	US\$ 4.55	US\$ 4.45	2.3%	Ps. 144.85	Ps. 142.51	1.6%
Retención (UDM)	66%	76%	-1,000bps	65%	74%	-900bps
Promedio ponderado del término de arrendamientos (CDP)	3.2 years	3.4 years	-6.7%	5.2 years	5.6 years	-7.4%

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

1. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 2. Basado en 811,363,500 certificados 3. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 4. Excepto para métricas por certificado y márgenes 5. Tipo de cambio promedio usado: 1T2017: 20.3877; 1T2016: 18.0148

AFFO 2017 y Resumen de Distribuciones



El panorama para generación de efectivo y métricas operativas clave se mantienen fuertes y positivas; distribución declarada en 1T17 por Ps.0.375 por certificado¹

Guía de AFFO 2017

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

Guía de Distribución 2017

- Se anunció una distribución trimestral de Ps.0.375 por certificado para 1T17, 64.3% de AFFO
- Se dio guía de distribución entre Ps. 1.45 y Ps. 1.50 por certificado para el año completo 2017
- Distribución de capital esperada para el año completo 2017
 - Debido a las pérdidas fiscales acumuladas al 31 de marzo de 2017 por FIBRA Macquarie, las distribuciones actuales no son consideradas distribuciones de ingreso fiscalizable para efectos fiscales en México
 - Cuando la distribución es considerada un retorno de capital, no deben ser sujetas a retenciones fiscales Mexicanas

Supuestos Clave

- FX promedio de Ps. 19.0 por dólar americano (contra Ps.20.4 durante 1T17)
- Ninguna adquisición o desinversión
- Excedente de efectivo utilizado para repagar deuda revolvente en dólares americanos
- Ningún cambio al número de certificados emitidos

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

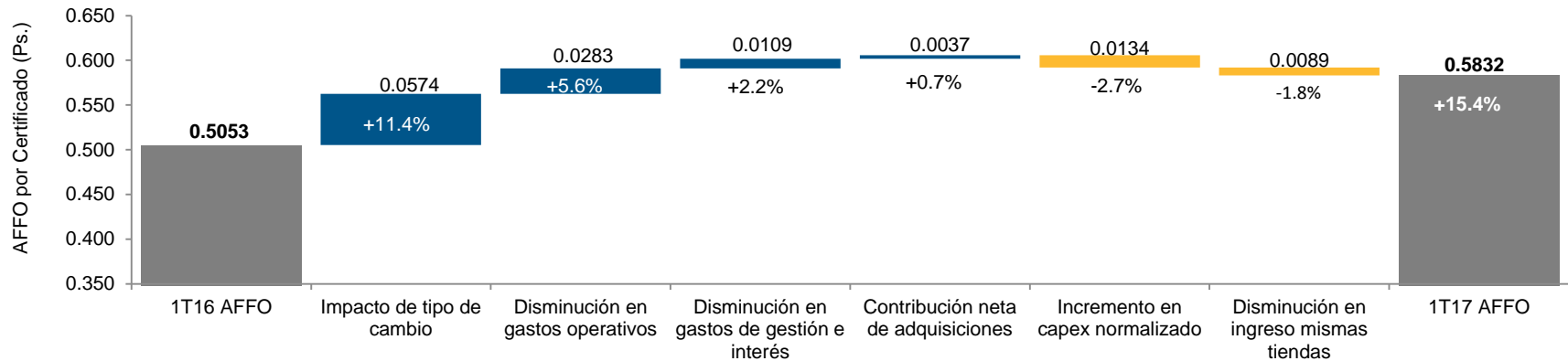
1. Basado en 811,363,500 certificados.

2. Los inversionistas deberían buscar consejo fiscal para una mejor asesoría en este tema.

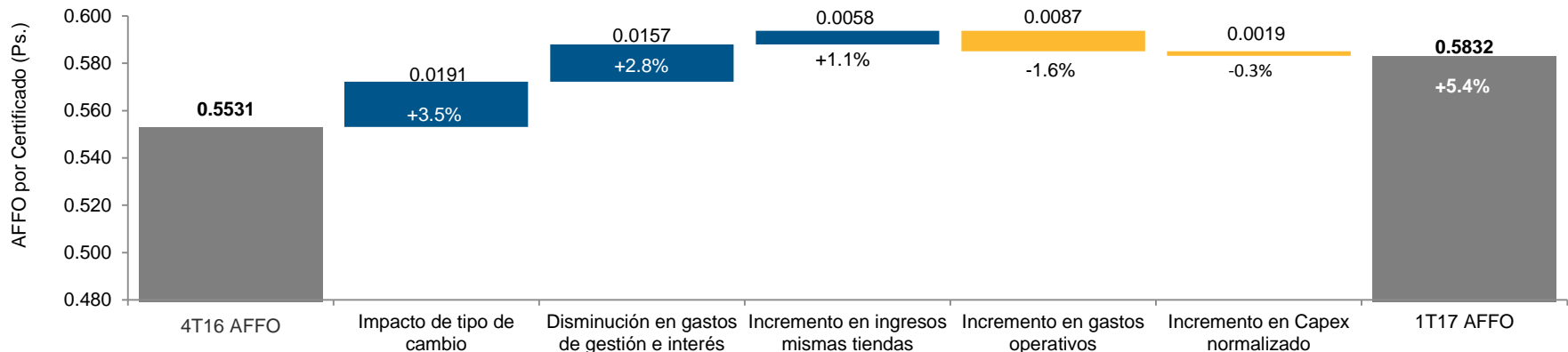
Puentes de AFFO

La apreciación del US\$, el incremento en ingresos mismas tiendas y las adquisiciones fueron clave para el crecimiento en AFFO A/A

AFFO por certificado en Ps. 1T16¹ a 1T17



AFFO por certificado en Ps. 4T16 a 1T17



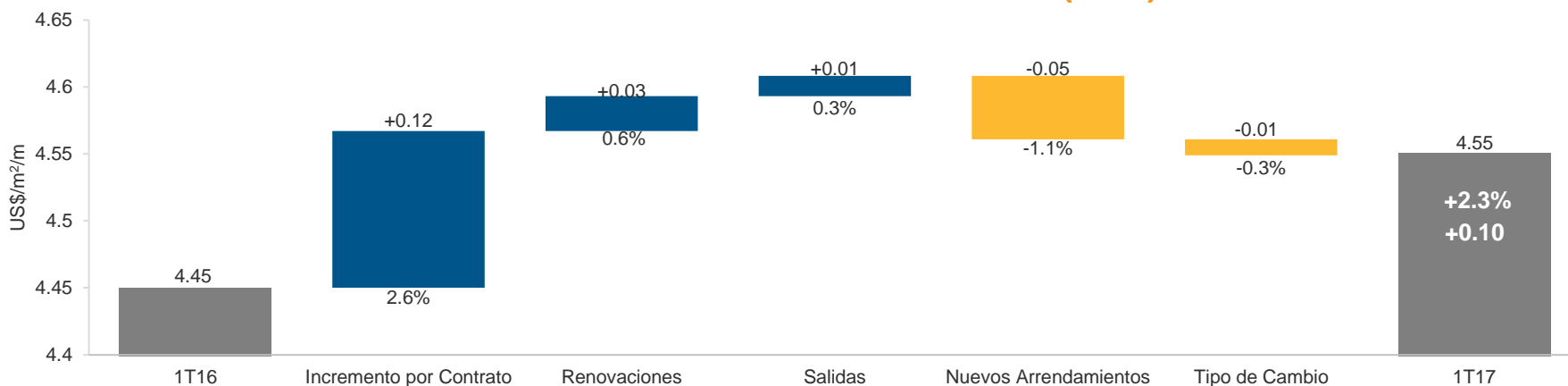
1. Los gastos de pintura se removieron de gastos de operación para calcular el NOI y se agregaron como gastos de capex normalizado para el cálculo de AFFO

Puente entre Tasas de Renta Año a Año

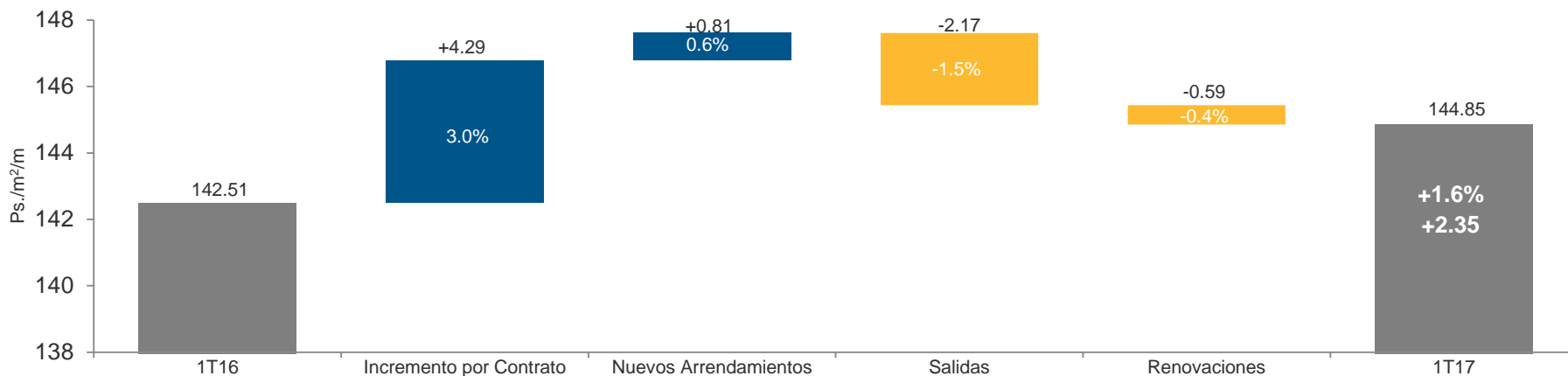


Incremento en Industrial A/A principalmente por el incremento en contratos de arrendamiento y salidas; Comercial incremento A/A por el incremento en contratos

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T16 a 1T17 (US\$)



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

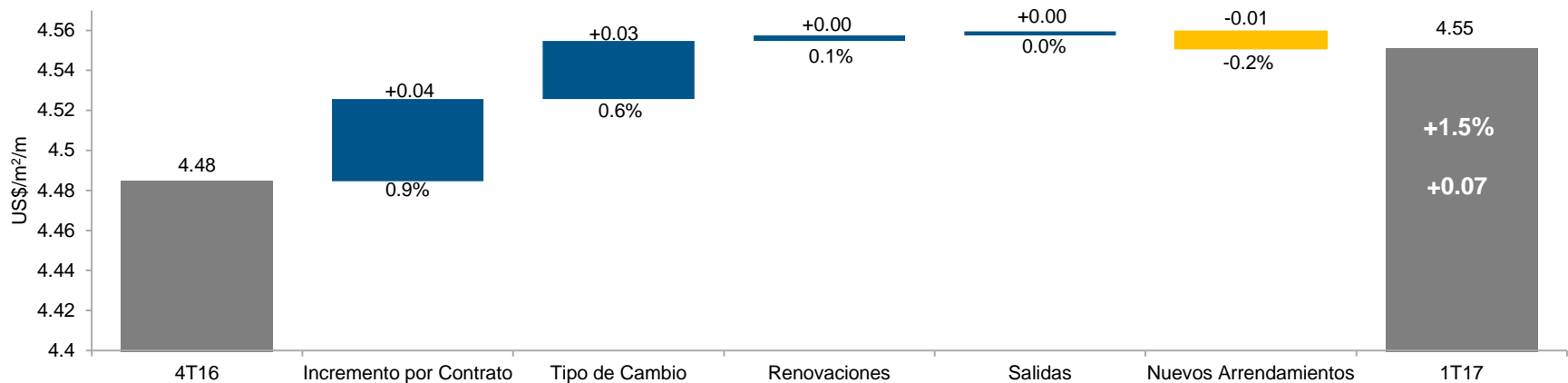


Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

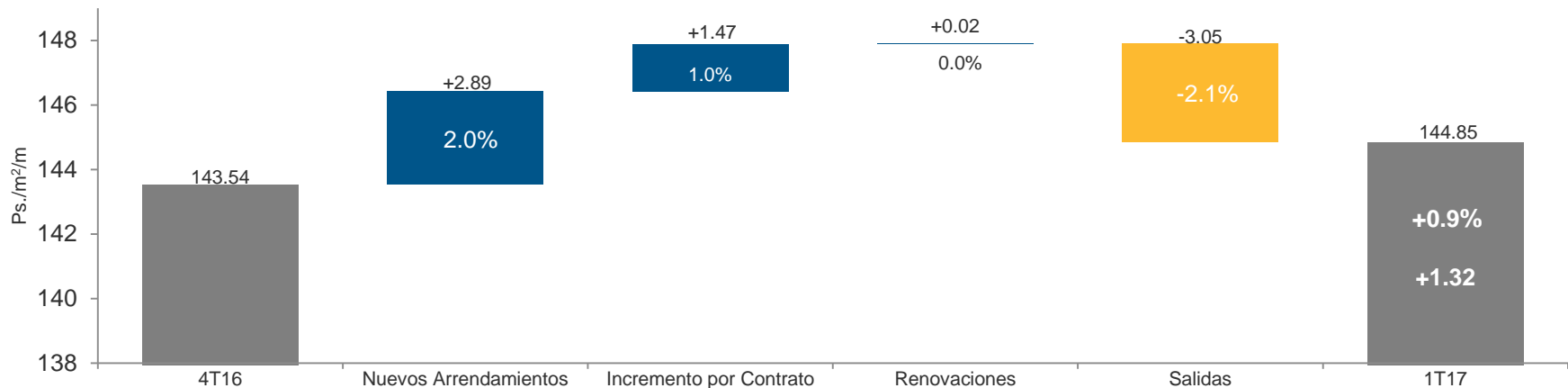


Incremento en Industrial T/T principalmente por el incremento en contratos de arrendamiento; Comercial incremento por nuevos arrendamientos, incremento en contratos y salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T16 a 1T17 (US\$)



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



NOI mismas tiendas¹

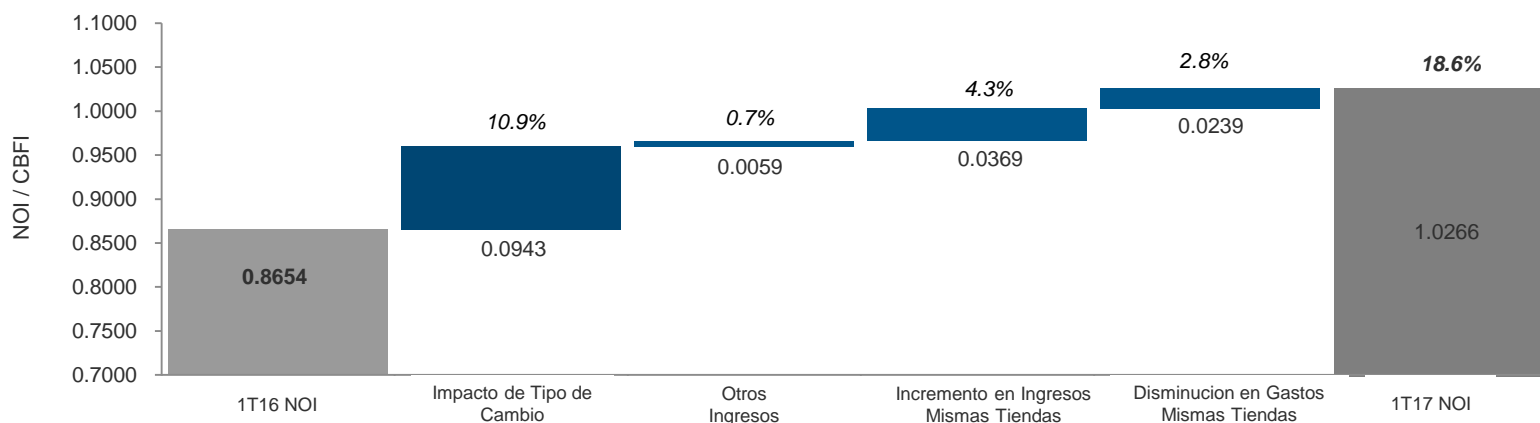


(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Mismas Tiendas	1T17	1T16	Variación	Variación (%)
Ingresos por arrendamiento	913.4	793.0	120.3	15.2%
Gastos refacturados a los inquilinos	43.8	54.4	(10.6)	-19.5%
Otros ingresos	4.8	-	4.8	100.0%
Ingreso por arrendamiento de propiedades	961.9	847.4	114.5	13.5%
Gastos de administración de propiedad	(21.0)	(22.6)	1.7	-7.4%
Reparaciones y mantenimiento	(41.5)	(26.9)	(14.6)	54.3%
Otros gastos de la propiedad	(66.5)	(95.7)	29.2	-30.5%
Gastos de las propiedades	(129.0)	(145.2)	16.2	-11.2%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	832.9	702.2	130.7	18.6%
Margen de NOI	91.2%	88.5%	270bps	

Puntos clave

- Aumento en ingresos por renta principalmente por la apreciación del US\$² mientras que los gastos refacturados a los clientes fueron muy altos en 1T16
- Excluyendo el impacto del tipo de cambio:
 - Incremento de Ps.38.7m de ingreso por renta mismas tiendas (incluyendo gastos refacturados a clientes)
 - Los gastos de las propiedades fueron Ps.19.4m más bajos comparados con periodos anteriores



1. La tabla a continuación muestra la contribución de NOI en pesos respecto a las propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo continuo de por lo menos 12 meses. 2. Tipo de cambio promedio usado – 31 de marzo de 2017: 20.3877 y 31 de marzo de 2017: 18.0148



3

Portafolio Consolidado

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de marzo 2017



Enfoque estratégico

- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales/de oficinas en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes actuales y en atraer nuevos clientes.
- Propiedades comerciales/oficinas que proporcionan un rango de servicios básicos y están ubicadas en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos	Ocupación	ABA ('000 m ²)
Industrial	275	385	92.3%	2,978
Comercial ¹	17	752	95.2%	455
Total	292	1,137	92.7%	3,433



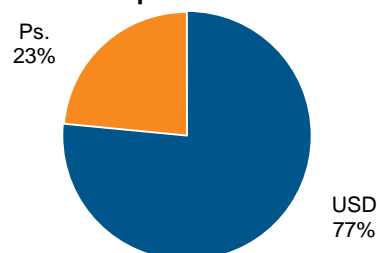
1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto con Grupo Frisa. 2. Tipo de cambio: al 31 de marzo de 2017: Ps. 18.8092, precio de certificado Ps.20.95. 3. Calculado como total deuda/total de activos. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 19.2436. 5. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días de 20.3893. 6. Calculado usando capitalización de mercado promedio de 1T17. 7. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses a partir de 1T17 Ps. 20.91

Resumen financiero

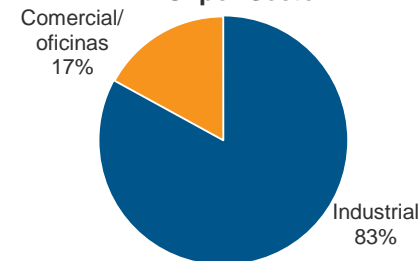
Métricas	Montos
Capitalización de mercado ² CDP	US\$904m / Ps.17.0b
Activos totales ² (consolidación proporcional)	US\$2,300m / Ps.43.3b
Índice de apalancamiento ³	37.8%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$165m / Ps.3.2b
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁵	US\$2.7m / Ps.55.6m
Rendimiento de distribución anualizado (1T17) ⁶	7.2%

Análisis de portafolio⁷

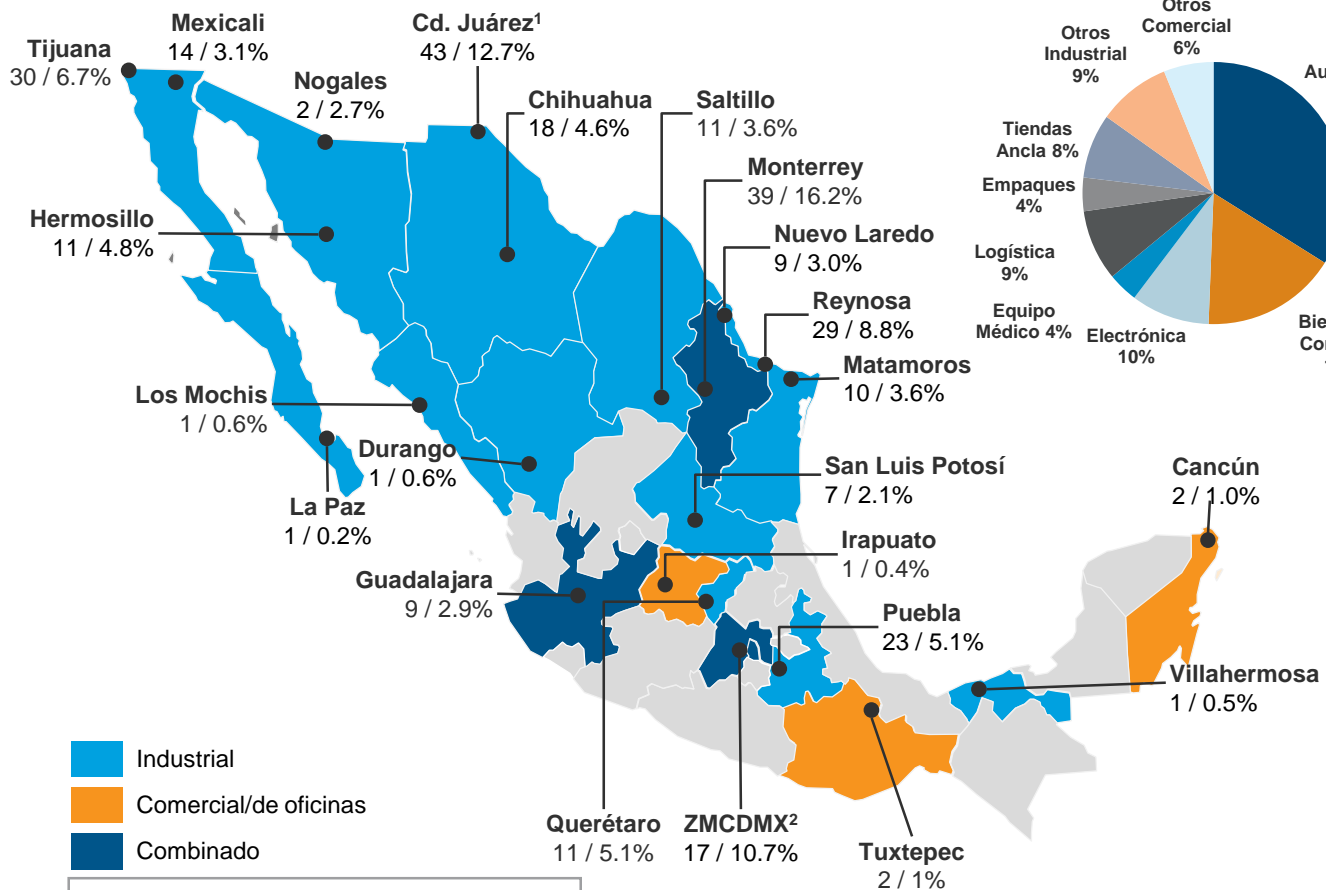
NOI por Divisa



NOI por Sector



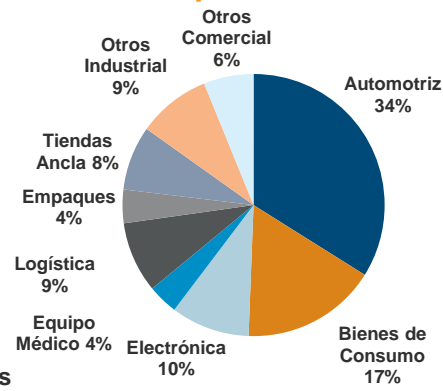
Presencia geográfica al 31 de marzo de 2017



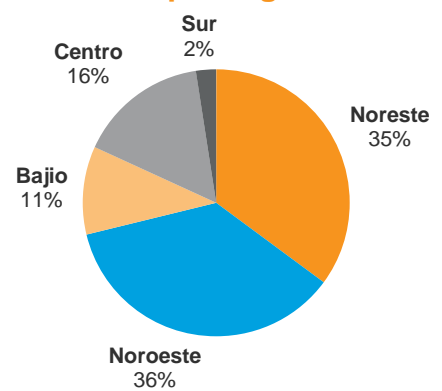
Ubicación
No. de propiedades / % de ABA total

1. Incluye una propiedad ubicada en Ascensión, Chihuahua
 2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
 Nota: Incluye 9 propiedades comerciales que se poseen mediante un negocio conjunto 50/50 con Grupo Frisa

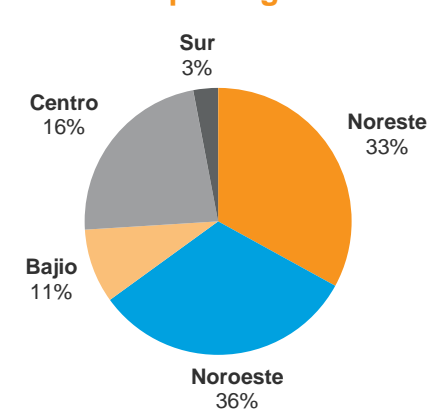
ABA por sector



ABA por región



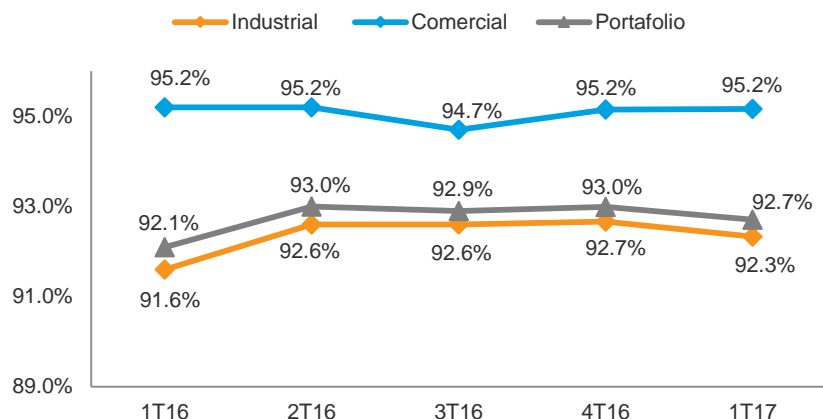
Renta por región



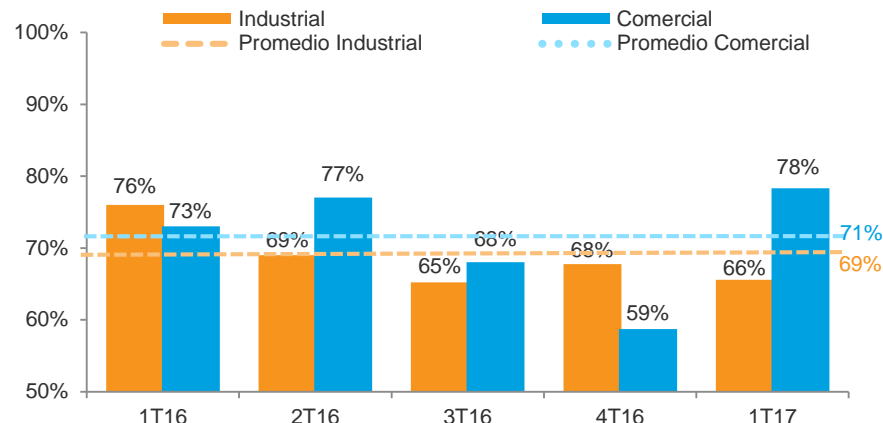
Indicadores Claves del Portafolio en 1T17



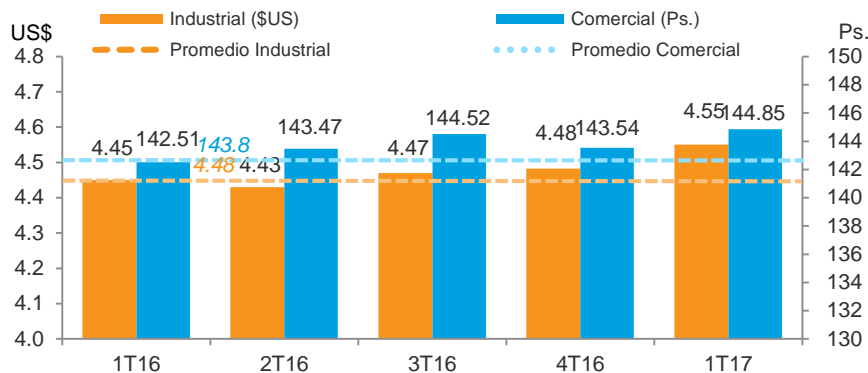
Ocupación (fin de trimestre)



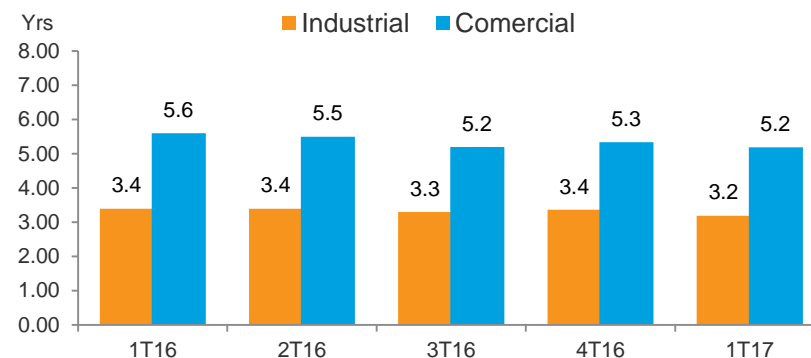
Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



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



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



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



4

Portafolio Industrial

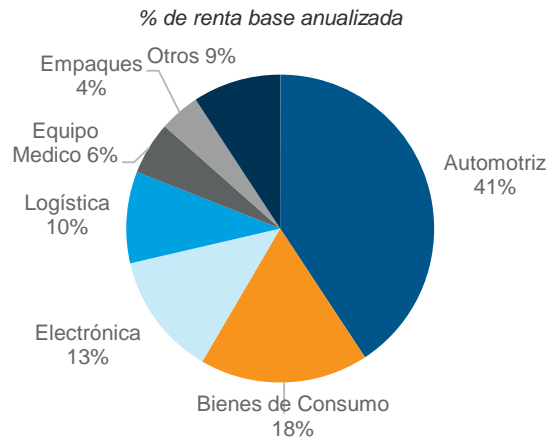
La presencia industrial de FIBRA Macquarie en México



Puntos Relevantes

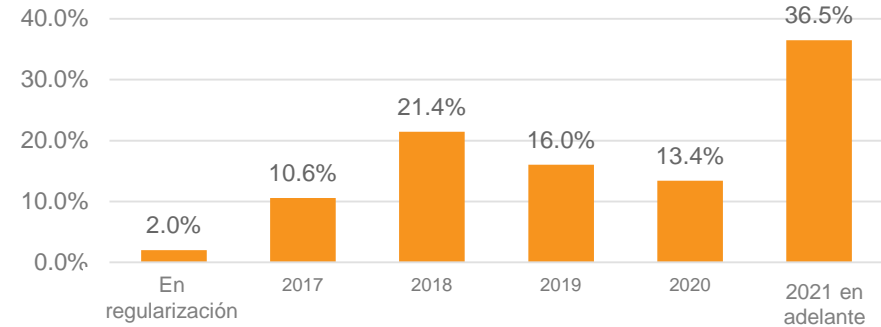
- 74.0% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 92.4% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento es de 3.2 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades

Presencia en industrias clave con inquilinos de alta calidad

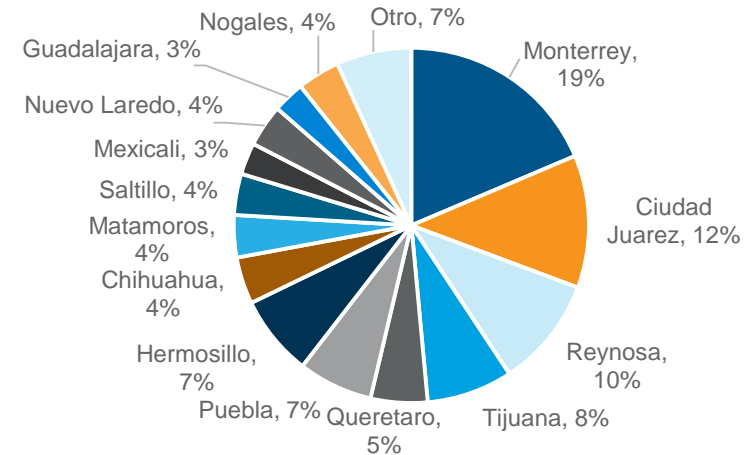


Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Presencia líder en mercados clave



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.4% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.0 años

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

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional



Fundamentos Positivos del Mercado Mexicano

- Las tasas de renta mensuales promedio incrementaron A/A de US\$4.45 y T/T de US\$4.48 a US\$4.55 por metro cuadrado

Puntos Relevantes en Arrendamiento de 1T17

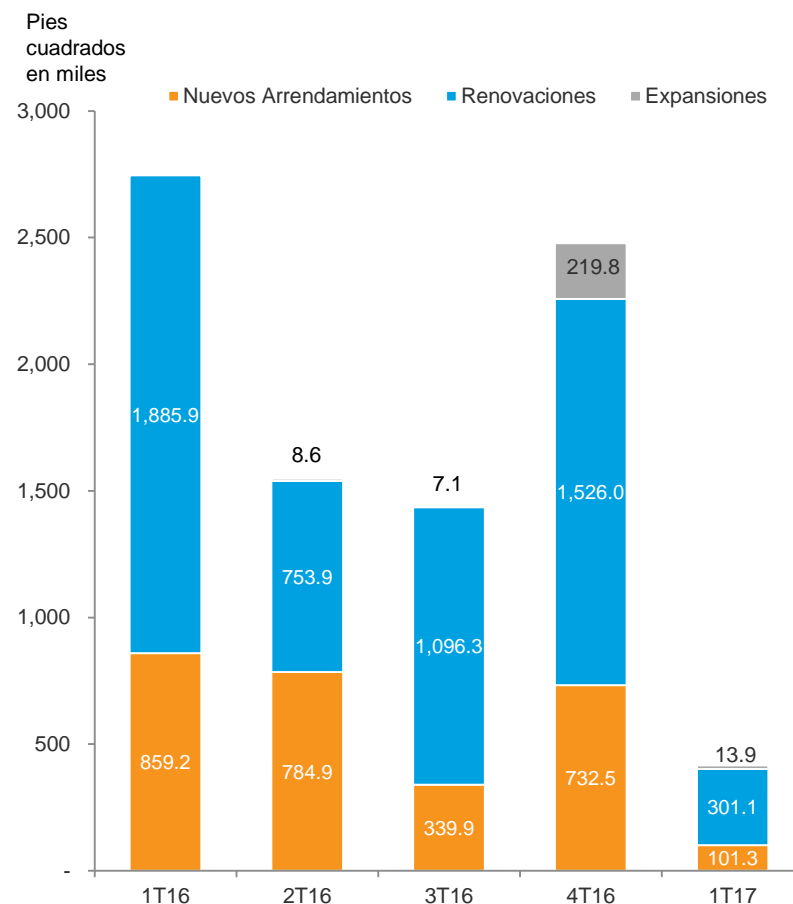
- Nuevos arrendamientos y renovaciones alcanzaron 416.3 miles de pies cuadrados (410 mil pies cuadrados con clientes externos)
- La ocupación incremento 70pb A/A
- Contratos importantes incluyen 15 mil pies cuadrados arrendados a un cliente actual que expandió sus operaciones a Saltillo y 27 mil pies cuadrados arrendados a una compañía en Puebla que provee de herramientas y soluciones de automatización a la industria aeronáutica y automotriz

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	218	26	30	1	275
Número de Inquilinos	289	32	62	2	385
Metros Cuadrados '000s	2,412.0	334.6	213.0	17.9	2,977.5
Ocupación	91.5%	93.1%	99.5%	100.0%	92.3%
% Renta Base Anualizada	80.3%	10.5%	8.5%	0.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ¹	\$4.55	\$4.21	\$4.99	\$5.21	\$4.55

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 18.8092

Actividad de Arrendamiento Industrial



Plataforma Interna de Administración de Propiedades

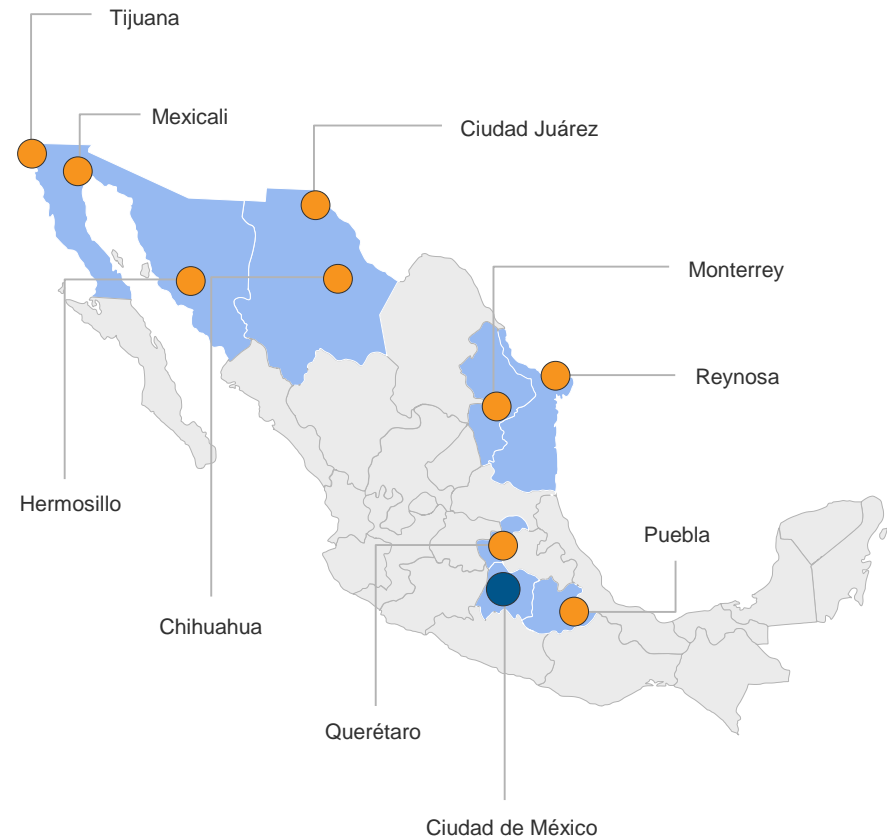


Resumen

- Plataforma interna de administración de propiedades integrada verticalmente actualmente administra todas las 275 propiedades industriales en 21 mercados.
- 10 oficinas a través del país con más de 60+ empleados.
- Proporciona relaciones directas con más de 380+ clientes permitiéndonos ofrecer un servicio al cliente de alta calidad.
- Plataforma con capacidad de integrar propiedades adicionales eficientemente.

1T17 Puntos Destacados

- Enfoque en mejoras de sistemas y de procesos:
 - Inició encuesta anual de servicio al cliente lo que ayudará a medir el impacto de las iniciativas de “El cliente primero”
 - Mantuvo el ranking de Great Places To Work (GPTW) por segundo año consecutivo
 - Disminuyó las cuentas por cobrar como resultado de comunicación constante con el cliente
 - Continúa el programa de mejoras tecnológicas y de eficiencias

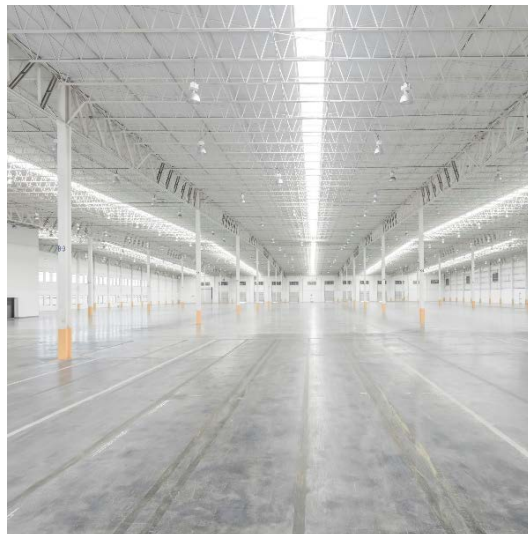


● Sede FIBRA Macquarie ● Oficina regional

Propiedades selectas del Portafolio Industrial de FIBRA Macquarie



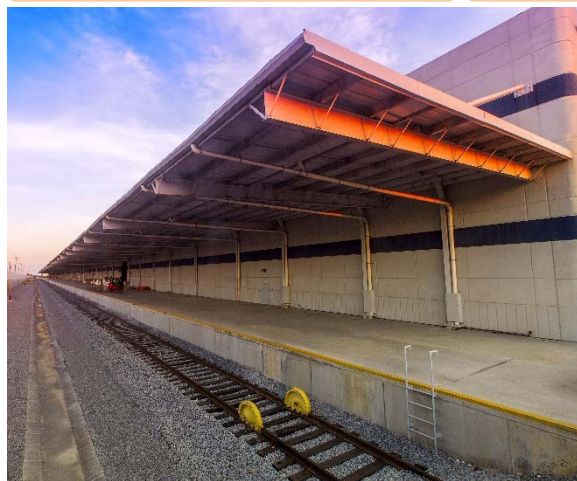
JUA007 Cd. Juárez, Chihuahua



REY015 Reynosa, Tamaulipas



REY018 Reynosa, Tamaulipas



MTY041 Monterrey, Nuevo León



MTY017 Monterrey, Nuevo León



MTY036 Monterrey, Nuevo León



5

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

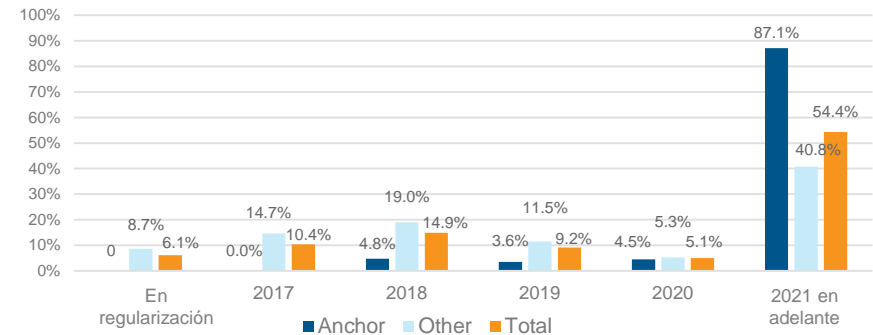


Puntos Relevantes del Portafolio

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

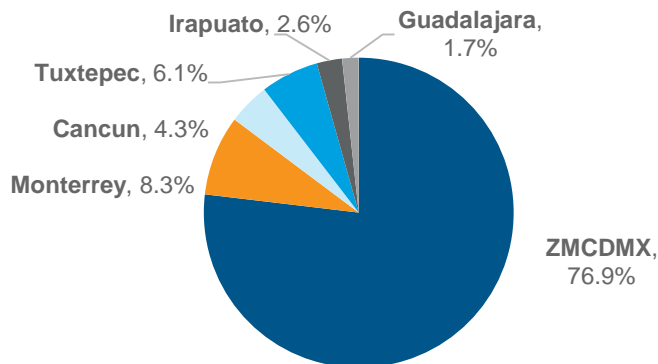
Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

% renta base anualizada

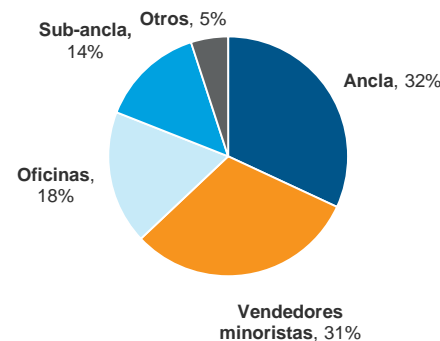


87.0% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

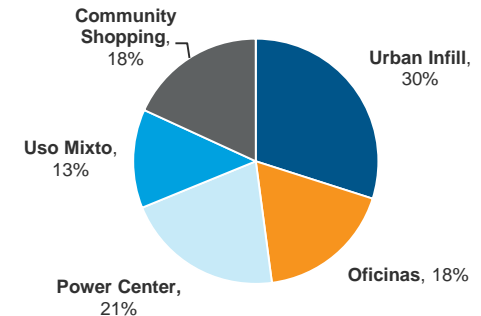
1. Se refiere a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, por ABA

Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 46.4% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 7.1 años

% renta base anualizada



% renta base anualizada



Arrendamiento Comercial y Panorama Regional



Puntos Relevantes en Arrendamiento

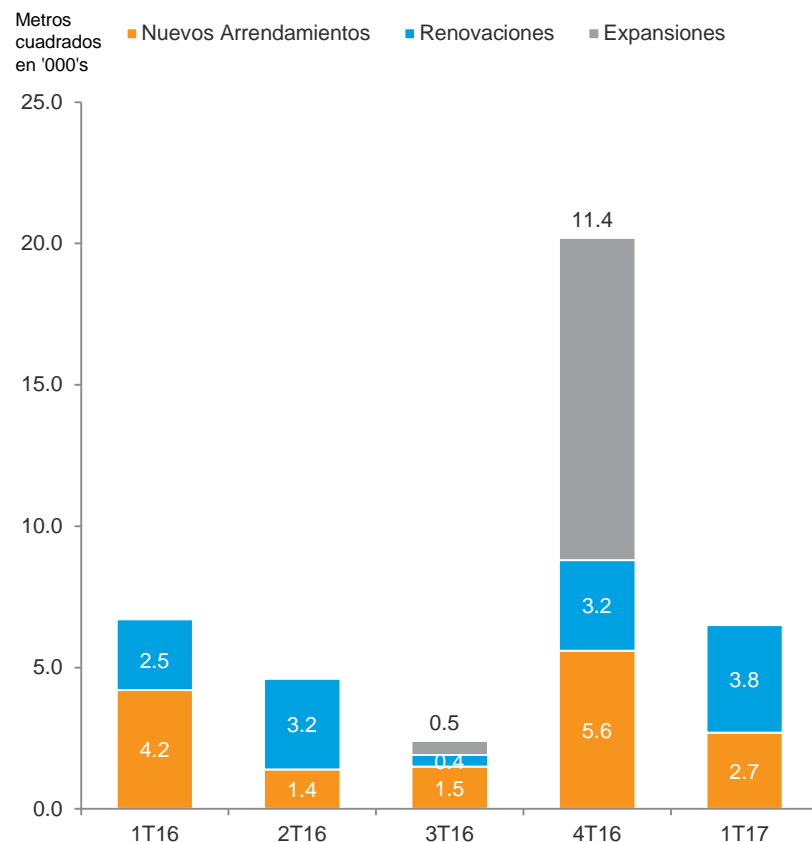
- Nuevos arrendamientos y renovaciones totalizaron 6.5 mil metros cuadrados, los cuales fueron contrarrestrados por salidas de 2.4 mil metros cuadrados
- La mayoría de la actividad de arrendamiento durante el trimestre fue a pequeños clientes lo que tiene un impacto positivo en la renta promedio mensual
- La tasa de renta mensual promedio se incrementó 1.6% A/A de Ps.142.51 a Ps.144.85

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos	95	53	445	159	752
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	327.0	66.1	455.1
Ocupación (CDP)	88.7%	94.8%	96.5%	91.9%	95.2%
% Renta Base Anualizada	8.3%	4.4%	76.9%	10.4%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado al fin de periodo¹	Ps.170.80 US\$9.08	Ps.105.24 US\$5.60	Ps.152.80 US\$8.12	Ps.107.43 US\$5.71	Ps.144.85 US\$7.7

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 18.8092

Actividad de Arrendamiento Comercial



Panorama de Segmento Comercial



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

- Ocho propiedades: dos power centers, tres urban infills, un edificio de oficinas, un community shopping center y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Sam's Club, Home Depot
- Administración de propiedades por CBRE México
- Incremento sólido en afluencia de 7.4% A/A
 - City Shops Del Valle registró un incremento de 19.1% en afluencia A/A
 - San Roque tuvo un incremento de 13.8% en afluencia A/A principalmente por condiciones favorables de mercado

Propiedades de Negocio Conjunto manteniendo ocupación

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

Indicadores Operativos del 1T17	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	1T17	1T16	Var %	1T17	1T16	Var	1T17	1T16	Var %
Ocupación, fin de trimestre	97.1%	96.9%	20bps	92.6%	92.8%	-20bps	95.2%	95.2%	0bps
Tasa de Renta Mensual Promedio (en Ps.) fin de trimestre	141.1	138.9	1.6%	150.1	149.9	0.1%	144.9	143.5	0.9%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años) fin de trimestre	5.3	5.5	-3.0%	5.0	5.2	-3.6%	5.2	5.3	-2.0%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	259.2	259.3	0.1%	195.9	196.0	0.0%	455.1	455.3	0.1%

1. Representa 100% del ABA del negocio conjunto.

Propiedades Selectas del Portafolio Comercial de FIBRA Macquarie





6

Panorama de Deuda

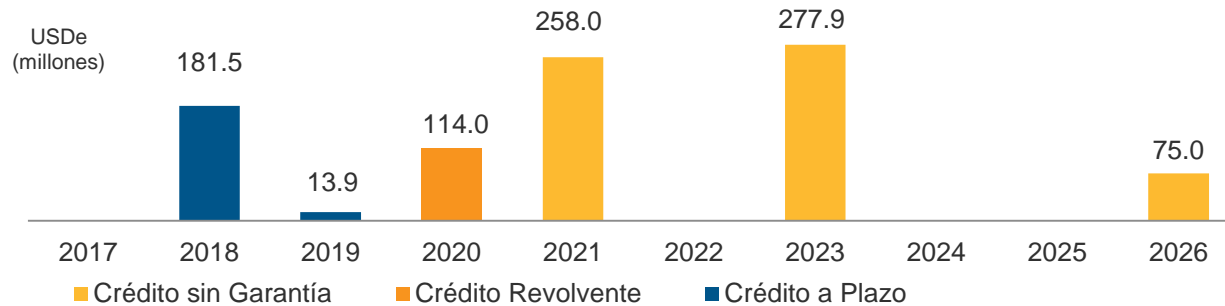
Panorama de la Deuda

Deuda en línea con la política de endeudamiento; enfocada en el próximo vencimiento que vence en 2018

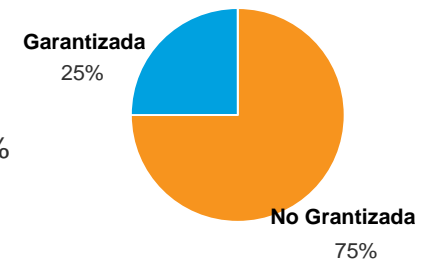
Información general

- Uso eficaz de apalancamiento de acuerdo con nuestra política de endeudamiento y obligaciones regulatorias aplicables
- Índice regulatorio de apalancamiento de 37.8% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 1.2x
- Índice inmobiliario de apalancamiento de 41.6% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.0%

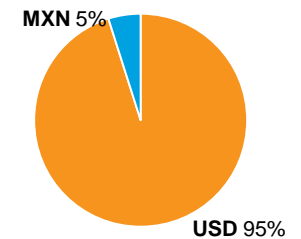
Perfil de vencimiento de créditos¹



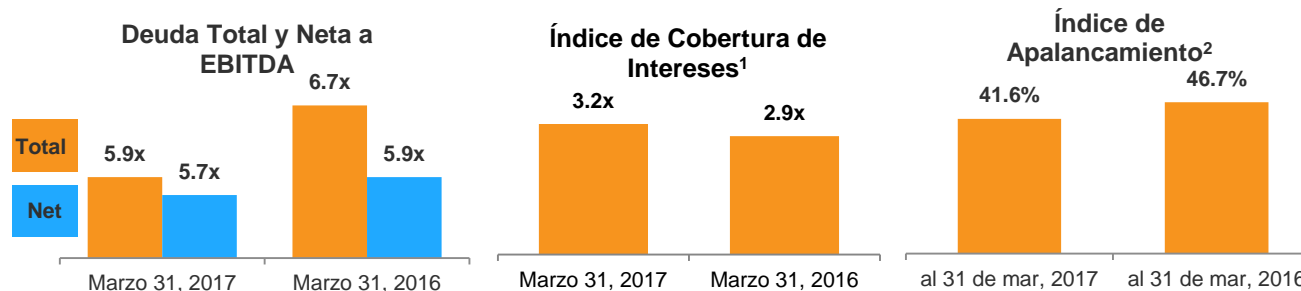
Por tipo de garantía



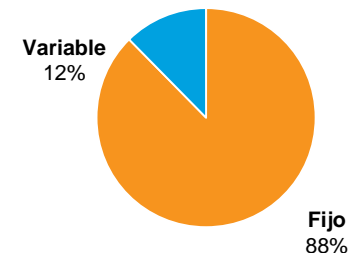
Por divisa



Índices de deuda clave¹



Por tipo de interés¹



¹ Resultados proporcionalmente combinados, después de un préstamo a plazo fijo bajo swap de tasa de interés, TC: Ps. 18.8092/USD ² Deuda total/ Propiedades de inversión + efectivo (en forma proporcionalmente consolidada).

Índices de Apalancamiento Regulatorios



Índices de Apalancamiento Regulatorios al 31 de marzo de 2017

Índice de Apalancamiento ¹	Ps.'000
Financiamientos	16,032,559
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	42,373,781

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{16,032,559}{42,373,781} = 37.8\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) _t		Ps.'000
		$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	413,825
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	
UO _t	Utilidad de Operación despues de dividendos	2,363,504
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	3,137,756
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	1,274,589
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	3,413,987
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	167,888
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	61,920
ICD _t =	$\frac{413,825 + 3,137,756 + 2,363,504}{1,274,589 + 3,413,987 + 167,888 + 61,920}$	= 1.2x (Mínimo Regulatorio de 1.0x)

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

Divulgaciones Sobre la Deuda

Para más información acerca de las divulgaciones obligatorias sobre la deuda, hacer referencia al sitio de la BMV (www.bmv.com.mx)

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propio

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	258.0	4,852.8	Fija ²	4.358%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁸	USD	95.0	1,786.9	Variable	LIBOR 30 días +2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 días +2.45%					
Varias Compañías Aseguradoras a través de un Contrato de Compra y Garantía de Títulos de Deuda - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,702.3	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,410.7	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	181.5	3,413.9	Fija	4.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Dic-12	Feb-18	-
Total		859.5	16,166.5							

Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	30.7	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁷	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	15.3	288.0	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Hipotecaria, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
Total		46.0	865.5							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente (La divulgación en trimestres anteriores se ha hecho incluyendo los costos capitalizables de préstamos iniciales) TC: Ps. 18.8092/USD 2. Fijo mediante un SWAP de tasa de interés correspondiente que expira el día 30 de junio 2020. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR + 3.125% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Extensión de plazo a elección de FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones 6. Las cantidades mencionadas representan FMQ participación proporcional; 7. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda en los años 1 a 3. Los años 4 a 7 están sujetos a un programa de amortización de 30 años; 8. Al 31 de marzo de 2017, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 81.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 miles de millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 166.8 millones. **Nota:** Todos los intereses son excluyentes de ISR.



APÉNDICE

Definiciones



- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato).
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros y impuesto a la utilidad.
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos los gastos capitalizables normalizados, mejoras del inquilino, comisiones de arrendamiento y ajuste lineal de ingresos por arrendamiento.¹
- **Gastos capitalizables normalizados** se refiere al nivel esperado de gastos capitalizables necesario para mantener las operaciones actuales de la propiedad. FIBRA Macquarie considera los gastos de un periodo de 5 años para determinar el promedio de los gastos esperados y así derivar gastos normalizados.
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad).
- **NOI mismas tiendas** se calcula basándose en el ingreso por arrendamiento menos los gastos operativos de dichas propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo superior a 12 meses. Todas las propiedades incluidas en el NOI mismas tiendas para el 1T16 y 1T17 han sido de nuestra propiedad y operadas desde el 1 de enero de 2015.
- **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. La ocupación al 31 de marzo de 2017 excluye el ABA de una propiedad en Juarez que se encuentra en redesarrollo.
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo.
- **Retención** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable.

1. El AFFO puede calcularse de manera diferente por los otros participantes en el mercado lo cual limita su utilidad como medida comparativa. El uso del AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe de ser adicional a y no en lugar de las otras medidas financieras requeridas bajo NIIF.

Información Importante Adicional



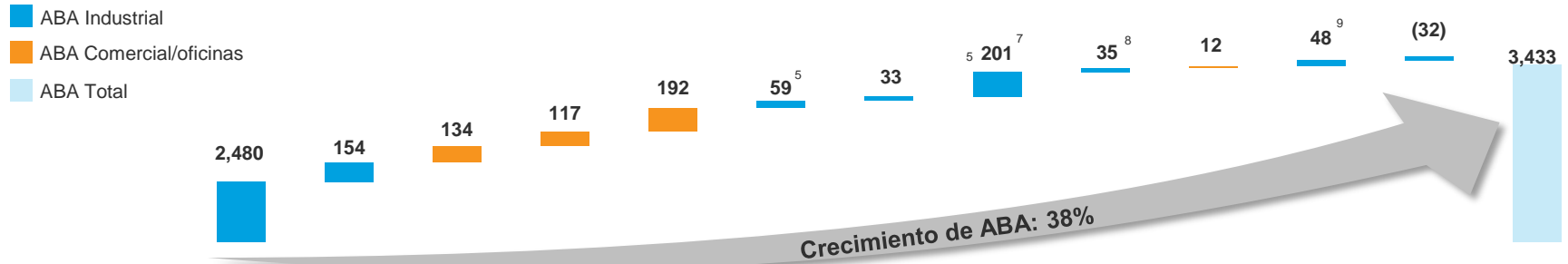
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).¹
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad.
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación externa al 31 de diciembre del año en cuestión. Para 1T17, se realizó una valuación interna para determinar el valor de mercado al 31 de marzo de 2017. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.5% y 10.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.0% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 10.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.3% y 10.5% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.5% y 11.3% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.3% y 12.0% para las propiedades de inversión comerciales.

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

Trayectoria de Adquisiciones

Contribuciones significativas de ABA con propiedades de alta calidad

'000 m²



	Oferta Inicial	DCT	FCM	Carr ³	Kimco ⁴	Ridge	Nexus	Portafolio de 10 propiedades	Los Bravos	Expansiones	Disposiciones y otros	Total
Propiedades	243	15	2	6	9	2	8 ⁶	10	2	4 retail 13 industrial	(5)	292
Contraparte	GECREM and CPA	DCT	FCM	Carr	Kimco	Ridge	Nexus	Propietario Institucional	Los Bravos	N/A	N/A	
Capital utilizado (US\$)¹	1,420m	83m	154m	217m	113m	58m	30m	105m	22m	N/A	N/A	2,2bn
Racional	Formación de uno de los portafolios más grandes en México	Propiedades de alta calidad en mercados industriales clave	Propiedades con inquilinos de alta calidad en la ZMCDMX ²	Propiedades premium ubicadas principalmente en la ZMCDMX ²	Expansión de segmento comercial con alto potencial de crecimiento y creación de Negocio Conjunto	Edificio clase "A" ubicado en Monterrey. Plazo restante de contrato de 10 años	Activos jóvenes y de alta calidad con poco riesgo; presencia extendida en Monterrey	Presencia incrementada en mercados estratégicos	Inclusión de inquilinos institucionales bien conocidos al incrementar presencia en una ciudad clave del norte	Atender requerimientos de espacio de nuestros inquilinos a un atractivo retorno de inversión	Incluye dos propiedades en Matamoros en venta, propiedades en desarrollo y propiedades que se fusionaron	

Cap Rate Promedio Ponderado de Adquisiciones

8.4%

Nota: al 31 de marzo de 2017:

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

Rentabilidad por Segmento 1T17



	Ps. millones						
	Nivel Fondo	Completamente Propias			Negocio Conjunto		Prop. Comb
		Industrial	Comercial	Consol	Comercial		
Ingresos totales	0.0	780.9	132.2	913.2	48.8	961.9	
NOI	0.0	705.0	103.7	808.8	30.1	838.8	
<i>Margen del NOI</i>	n/a	90.3%	78.4%	88.6%	61.6%	87.2%	
EBITDA	(58.9)	704.5	103.3	748.9	30.0	778.8	
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	90.2%	78.1%	82.0%	61.5%	81.0%	
FFO	(230.8)	664.3	103.9	537.5	12.5	549.9	
<i>Margen del FFO</i>	n/a	85.1%	78.6%	58.9%	25.6%	57.2%	
AFFO	(230.8)	591.3	101.5	462.0	11.1	473.2	
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	75.7%	76.8%	50.6%	22.8%	49.2%	

	US\$ millones						
	Nivel Fondo	Completamente Propias			Negocio Conjunto		Prop. Comb
		Industrial	Comercial	Consol	Comercial		
Ingresos totales	0.0	38.3	6.5	44.8	2.4	47.2	
NOI	0.0	34.6	5.1	39.7	1.5	41.1	
<i>Margen del NOI</i>	n/a	90.3%	78.4%	88.6%	61.6%	87.2%	
EBITDA	(2.9)	34.6	5.1	36.7	1.5	38.2	
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	90.2%	78.1%	82.0%	61.5%	81.0%	
FFO	(11.3)	32.6	5.1	26.4	0.6	27.0	
<i>Margen del FFO</i>	n/a	85.1%	78.6%	58.9%	25.6%	57.2%	
AFFO	(11.3)	29.0	5.0	22.7	0.5	23.2	
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	75.7%	76.8%	50.6%	22.8%	49.2%	

Nota: Los montos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 20.3877

Estado de Posición Financiera por Segmento 1T17



	Ps. millones						US\$ millones						
	Fondo	Compl. Propias		Consol	Neg Conj	Prop.	Fondo	Compl. propias		Consol	Neg Conj	Prop	
	Nivel	Industrial	Comercial		Com (50%)	Comb	Industrial	Com/Of		Com (50%)	Comb		
Activos – Circulante													
Efectivo y equ. de efectivo	144.9	218.4	50.5	413.8	17.4	431.2	7.7	11.6	2.7	22.0	0.9	22.9	
Efectivo restringido	-	46.2	-	46.2	-	46.2	-	2.5	-	2.5	-	2.5	
Cuentas por cobrar, neto	0.2	53.6	30.1	83.9	20.6	104.5	0.0	2.9	1.6	4.5	1.1	5.6	
IVA por recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros activos	1.9	50.0	14.6	66.4	4.1	70.6	0.1	2.7	0.8	3.5	0.2	3.8	
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	112.8	-	112.8	-	112.8	-	6.0	-	6.0	-	6.0	
Total de activos - circulante	147.0	481.0	95.1	723.1	42.0	765.2	7.8	25.6	5.1	38.4	2.2	40.7	
Activos - No Circulante													
Efectivo restringido	-	-	-	-	8.1	8.1	-	-	-	-	0.4	0.4	
Otros activos	-	187.1	2.9	190.0	22.4	212.4	-	9.9	0.2	10.1	1.2	8.8	
Inversiones a mét. de part.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Crédito Mercantil	-	931.6	-	931.6	-	931.6	-	49.3	-	49.3	-	49.3	
Propiedades de inversión	-	33,684.8	5,503.4	39,188.2	1,835.5	41,023.8	-	1,781.2	291.0	2,072.2	97.1	2,169.3	
Total de activos - no circulante	82.2	35,066.9	5,424.3	40,573.4	1,927.4	42,500.8	4.4	1,864.3	288.4	2,157.1	102.5	2,259.3	
Total de activos	229.2	35,547.9	5,519.4	41,296.6	1,969.4	43,266.0	12.2	1,889.9	293.4	2,195.6	104.7	2,300.3	
Pasivos - Circulante													
Cuentas por pagar	140.7	418.7	40.1	599.5	22.5	622.0	7.5	22.3	2.1	31.9	1.2	33.1	
Deuda	-	3,406.5	-	3,406.5	-	3,406.5	-	181.1	-	181.1	-	181.1	
Otras deudas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Depósitos de inquilinos	-	18.7	1.5	20.2	-	20.2	-	1.0	0.1	1.1	-	1.1	
Total pasivos - circulante	140.7	3,845.5	41.6	4,027.8	22.5	4,050.3	7.5	204.4	2.2	214.1	1.2	215.3	
Pasivos - No Circulante													
Depósitos de inquilinos	-	302.9	24.3	327.2	14.6	341.8	-	16.1	1.3	17.4	0.8	18.2	
Deuda	12,626.1	-	-	12,626.1	855.1	13,481.2	671.3	-	-	671.3	45.5	716.7	
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Pasivos No Circ	12,626.1	304.5	24.3	12,954.9	869.7	13,824.6	671.3	16.2	1.3	688.8	46.2	735.0	
Total Pasivos	12,766.8	4,150.0	65.9	16,982.7	892.2	17,874.9	678.8	220.6	3.5	902.9	47.4	950.3	
Activos netos	(12,537.6)	31,397.9	5,453.6	24,313.9	1,077.2	25,391.1	(666.6)	1,669.3	289.9	1,292.7	57.3	1,349.9	

Nota: Al 31 de marzo de 2017, había USDe\$166.8m de fondos disponibles bajo la línea de crédito revolving. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 18.8092.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento

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



	31 Marzo de 2017						31 de Marzo de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado ¹
		Industrial	Comercial				
Ingresos por arrendamiento	-	748.9	121.2	870.2	43.2	913.4	793.0
Gastos refacturados a los inquilinos	-	27.2	11.0	38.2	5.6	43.8	54.4
Otros ingresos	-	4.8	-	4.8	-	4.8	-
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	780.9	132.2	913.2	48.8	961.9	884.4
Gastos de administración de la propiedad	-	(14.3)	(3.2)	(17.6)	(3.4)	(21.0)	(22.6)
Reparaciones y mantenimiento	-	(29.0)	(6.3)	(35.3)	(6.4)	(41.7)	(53.8)
Gastos de pintura	-	(5.9)	(0.2)	(6.1)	-	(6.1)	(4.8)
Impuesto predial	-	(12.5)	(3.6)	(16.1)	(0.8)	(16.9)	(15.0)
Seguro sobre la propiedad	-	(7.9)	(0.5)	(8.4)	(0.4)	(8.8)	(7.7)
Servicios de seguridad	-	(2.0)	(2.8)	(4.8)	(2.4)	(7.2)	(7.6)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.5)	(2.3)	(4.8)	(0.3)	(5.2)	(8.3)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(7.8)	-	(7.8)	-	(7.8)	(3.0)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(10.3)	(0.6)	(10.9)	(0.4)	(11.3)	(7.8)
Otros gastos de la propiedad	-	(7.7)	(9.8)	(17.4)	(5.1)	(22.5)	(25.5)
Total gastos de la propiedad	-	(100.0)	(29.3)	(129.3)	(19.1)	(148.4)	(156.0)
Honorarios de Administración	(48.1)	-	-	(48.1)	-	(48.1)	(46.1)
Gastos relacionados con la adquisición	0.3	(1.6)	-	(1.3)	-	(1.3)	0.0
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(10.8)	(0.5)	(0.4)	(11.8)	(0.1)	(11.8)	(13.2)
Gastos financieros	(183.4)	(42.5)	-	(225.9)	(18.5)	(244.4)	(234.8)
Ingresos por intereses	1.4	0.8	0.6	2.9	0.3	3.1	12.5
Impuesto a la utilidad	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	1,244.2	342.7	(0.1)	1,586.8	0.0	1,586.8	(157.3)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(3,086.8)	-	(3,086.8)	-	(3,086.8)	299.3
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(316.3)	14.8	(301.5)	4.3	(297.1)	-
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(2.4)	-	-	(2.4)	-	(2.4)	-
Total otros ingresos/(gastos) operativos	1,001.2	(3,104.4)	14.9	(2,088.3)	(13.9)	(2,102.2)	(139.5)
Ganancia/(perdida) según los Estados Financieros Intermedios	1,001.2	(2,423.4)	117.8	(1,304.4)	15.8	(1,288.7)	588.8

1. Resultados del periodo terminado el 31 de marzo de 2017 han sido modificados para reflejar la presentación del periodo actual. 2. Las comisiones de amortización incluyen servicios internos de arrendamiento.

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y de los gastos relacionados con las nueve propiedades comerciales mantenido en el negocio conjunto con Grupo Frisa ha sido incluida en las categorías respectivas en la tabla de arriba.

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento



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

Por los tres meses terminados	31 de Marzo de 2017						31 de Marzo de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial	Proporcional- mente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial				
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	1,001.2	(2,423.4)	117.8	(1,304.4)	15.8	(1,288.7)	588.8
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	48.1	-	-	48.1	-	48.1	46.1
Gastos relacionados con la adquisición	(0.3)	1.6	-	1.3	-	1.3	(0.0)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	10.8	0.5	0.4	11.8	0.1	11.8	13.2
Gastos por intereses de deuda	183.4	42.5	-	225.9	18.5	244.4	234.8
Ingresos por intereses	(1.4)	(0.8)	(0.6)	(2.9)	(0.3)	(3.1)	(12.5)
Impuesto a la utilidad	-	0.2	-	0.2	-	0.2	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(1,244.2)	(342.7)	0.1	(1,586.8)	(0.0)	(1,586.8)	157.3
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	3,086.8	-	3,086.8	-	3,086.8	(299.3)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	316.3	(14.8)	301.5	(4.3)	297.1	-
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	2.4	-	-	2.4	-	2.4	-
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	681.0	102.9	783.9	29.7	813.5	728.3
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	7.8	-	7.8	-	7.8	3.0
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	10.3	0.6	10.9	0.4	11.3	7.8
Gatos de pintura	-	5.9	0.2	6.1	-	6.1	4.8
Ingreso Neto Operativo	(0.0)	705.0	103.7	808.8	30.1	838.8	743.9

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

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

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento



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

	31 de Marzo de 2017						31 de Marzo de 2016
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial	Proporcional- mente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial				
NOI	(0.0)	705.0	103.7	808.8	30.1	838.8	743.9
Honorarios de administración	(48.1)	-	-	(48.1)	-	(48.1)	(46.1)
Honorarios legales, profesionales	(10.8)	(0.5)	(0.4)	(11.8)	(0.1)	(11.8)	(13.2)
EBITDA³	(58.9)	704.5	103.3	748.9	30.0	778.8	684.7
Ingresos financieros	1.4	0.8	0.6	2.9	0.3	3.1	12.5
Gastos por intereses de deuda ⁴	(173.3)	(40.8)	-	(214.1)	(17.8)	(231.8)	(226.1)
Gasto de ISR	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)	-
FFO	(230.8)	664.3	103.9	537.5	12.5	549.9	471.1
Mejoras del inquilino	0.0	(17.2)	0.0	(17.2)	0.0	(17.2)	(16.1)
Comisiones de arrendamiento	0.0	(20.7)	(0.6)	(21.3)	(1.1)	(22.4)	(18.4)
Gastos capitalizables normalizados ⁵	0.0	(29.9)	(1.0)	(30.9)	(0.5)	(31.4)	(19.2)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0.0	(5.2)	(0.8)	(6.0)	0.3	(5.7)	(7.4)
AFFO	(230.8)	591.3	101.5	462.0	11.1	473.2	410.0

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

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

Resumen de la Posición Fiscal



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

	Ps. Millones
Utilidad Neta según los estados financieros consolidados	(1,287.8)
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	1,828.1
Fondos Provenientes de Operaciones	540.3
(-/+) Deducciones fiscales	1,766.0
Depreciación fiscal	(296.9)
Ajuste Anual por Inflación	490.6
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios	1,586.8
Otras deducciones	(14.5)
(Pérdida)/Resultado fiscal del periodo	2,306.3
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(6,102.5)
Pérdidas fiscales disponibles	(3,796.2)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC se mantiene en promedio 18.80 pesos por USD, 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 al Invertir en FIBRA Macquarie

- Derivado a la posición fiscal en la que se encuentra FIBRA Macquarie, las distribuciones serán consideradas reembolsos de capital, en lugar de resultado fiscal.
- En determinados supuestos, la ganancia en la enajenación de certificados de participación a través de la BMV se considerará exenta para efectos del Impuesto Sobre la Renta. Fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que adquieran los certificados de participación podrán exentar el impuesto al resultado distribuido por FIBRA Macquarie.
- Consideraciones en relación a Entidades Extranjeras con Inversión Pasiva “PFIC” (Inversionistas Estadounidenses): Basados en nuestros análisis, creemos que FIBRA Macquarie no califica y no debería de calificar como un “PFIC” por los ejercicios financieros al 31 de Diciembre de 2015 y 2016.⁴

1.TC: 31 de marzo de 2017:18.8092. 2.El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio 16. 3.La posición fiscal de FIBRA Macquarie es altamente sensible a los movimientos en el TC. Cualquier apreciación o depreciación del peso Mexicano tendrá un impacto significativo en la posición fiscal de FIBRA Macquarie. 4. Para cuestiones de “PFIC” de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet. **Nota:** Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales.