



MACQUARIE

FIBRA Macquarie México (BMV:FIBRAMQ)

Cuarto Trimestre 2016
Información Suplementaria

22 de febrero 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	8
3	Portafolio Consolidado	15
4	Portafolio Industrial	19
5	Portafolio Comercial/Oficinas	24
6	Panorama de Deuda	29
	Apéndice	33
	<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>	



MACQUARIE

1

Resumen Ejecutivo

Puntos Relevantes del 2016

Refinanciamiento de deuda por US\$900m, actividad de arrendamiento récord en el portafolio industrial, mejoras en la tasa de renta, actividad de expansión significativa, mejoras en procesos y gobierno corporativo con un mayor enfoque al cliente

Logros

- **Desempeño financiero:** Fuerte desempeño impulsado por (i) la apreciación del Dólar frente al Peso (13.6%) (ii) mejoras operativas (9.4%) y (iii) adquisiciones (7.8%)
- **Arrendamiento:** Nivel récord de arrendamientos nuevos y renovaciones (8.0 millones de pies cuadrados) en el portafolio industrial
- **Expansiones y adquisiciones:** expansiones y adquisiciones completadas por 815 mil pies cuadrados de ABA.
- **Deuda:** Nuevo financiamiento por US\$900 millones, reduciendo el costo promedio ponderado de la deuda de FIBRA MQ a 5.0%, incrementando el tenor promedio ponderado a 4.7 años, incrementando la porción de la deuda con una tasa de interés fija a 87.6%, pasando de la deuda asegurada a la no asegurada y expandiendo el grupo de prestamistas de cuatro a trece.
- **Operaciones:** implementación de procesos y sistemas para mejorar aún más la eficiencia y la escalabilidad de la plataforma de administración interna de propiedades
- **Programa “El cliente es primero”:** avances significativos en el programa para mejorar aún más los niveles de servicio al cliente
- **Gobierno Corporativo:** mejoras en el gobierno corporativo con el cambio a un Comité Técnico Independiente mayoritario, re-aprobado anualmente por accionistas
- **Reciclaje de activos:** disposición de dos propiedades vacantes en Matamoros, negociaciones en etapas avanzadas para otras tres propiedades
- **Distribución:** plan en ejecución para reducir la razón de pago de AFFO (84.8% para el año completo 2016)

Indicadores Clave 2016



93.0%

Ocupación Consolidada del año 2016
(2015: 92.2%; presupuesto 2016:
91.9%)



Ps. 1,684.6m

(Ps. 2,076.2 por certificado)
AFFO consolidado
(2015 Ps. 1,328.7 millones
Ps. 1,637.6 por certificado)



26.8%

Cambio de AFFO A/A



US\$4.48 m²/mes

A/A Renta Industrial, fin de año
(2015: US\$4.42)

Resumen Ejecutivo del 4T16



Sólido desempeño operacional, balance general más eficiente e inicio del programa de desarrollo

Resumen

• Desempeño Financiero

- AFFO incrementó 19.7% A/A impulsado principalmente por el tipo de cambio (12.6%), el incremento de ingresos netos mismas tiendas (8.2%) y adquisiciones (1.5%)
- Distribución: Ps. 0.4400 por CBF, razón de pago de AFFO 80.1%
- Margen de NOI incrementó 200pb A/A pero disminuyó 20pb T/T

• Desempeño Operacional

- La ocupación consolidada incrementó 80pb A/A y 10pb T/T
- Fabricas de Francia abrió tiendas con un ABA combinado de 15 mil m² en los centros comerciales de Tecamac y Tuxtepec
- Expansión de 215 mil pies cuadrados para Belden en Nogales
- Incremento en tasas de renta industriales, tanto A/A como T/T, debido al impacto de incrementos por contratos de arrendamiento.

• Iniciativas Estratégicas

- Reciclaje de activos: venta completada de dos propiedades en Matamoros por US\$1.9 millones y negociaciones en etapas avanzadas para otras tres propiedades
- Deuda: finalización del programa de refinanciamiento de deuda por MX\$1.2 billones, a 7- años, préstamo garantizado para reemplazar el crédito de los Negocios en Conjunto que expiraba en abril de 2017
- Crecimiento: se continúa con la construcción de 142 mil pies cuadrados de un edificio industrial en Reynosa

Indicadores Clave 4T16

↑ **93.0%**
Ocupación Consolidada, fin de trimestre
(4T15: 92.2%; 3T16: 92.9%)

↑ **Ps.445.8m**
(Ps.0.5494 por certificado)
AFFO consolidado
(4T15 Ps.372.5.0m – Ps.0.4591 por certificado)

↑ **19.7%**
Cambio de AFFO A/A

↑ **2.6%**
Cambio de AFFO T/T

↑ **US\$4.48 m²/mes**
Promedio de Renta Industrial, fin de trimestre
(4T15: US\$4.42; 3T16: US\$4.47)

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial



Aumento en la ocupación a un récord de 92.7% impulsado por actividades de arrendamiento y desarrollo

Actividad 4T16

- La ocupación aumentó 10pb T/T
- Arrendamiento: 10 nuevos arrendamientos (732 mil pies cuadrados), 25 renovaciones (1.5 millones pies cuadrados) y 10 salidas (572 mil pies cuadrados); el plazo promedio ponderado para los nuevos arrendamientos es de 7.5 años, 84.9% están en mercados del Norte, 77.9% son inquilinos de manufactura y 46.7% están relacionados con la industria automotriz
- NOI: incrementó 23.3% A/A impulsado por la apreciación del US\$ (16.2%), mejoras de ingresos mismas tiendas (6.1%) y adquisiciones (1.0%)
- Expansión entregada para Belden en Nogales incrementado el ABA de 392 mil pies cuadrados a 607 mil pies cuadrados con un rendimiento de NOI de 12.2%
- Venta terminada de dos propiedades de baja calidad en el portafolio industrial (en Matamoros)
- Eventos de reconocimiento al cliente fueron llevados a cabo en 10 mercados

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	4T16	3T16	Var. (%) vs. 3T16	4T15	Var. (%) vs. 4T15	Año Completo 2016	Año Completo 2015	Var. (%) vs. Año Completo 2015
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 758.4	\$ 720.2	5.3%	\$ 633.0	19.8%	\$ 2,862.4	\$ 2,247.4	27.4%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (76.4)	\$ (70.2)	8.9%	\$ (79.9)	-4.4%	\$ (316.3)	\$ (270.0)	17.1%
NOI	\$ 681.9	\$ 650.0	4.9%	\$ 553.0	23.3%	\$ 2,546.2	\$ 1,977.4	28.8%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.7%	92.6%	10bps	91.8%	90bps	92.7%	91.8%	90bps
Ocupación (%) promedio de periodo	92.7%	92.0%	70bps	91.7%	100bps	91.8%	90.5%	120bps
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 4.48	\$ 4.47	0.3%	\$ 4.42	1.4%	\$ 4.48	\$ 4.42	1.4%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	68%	65%	280bps	79%	-1120bps	68%	79%	-1120bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.3	1.9%	3.1	7.2%	3.4	3.1	7.2%
Margen de NOI (%)	89.9%	90.3%	-40bps	87.4%	250bps	89.0%	88.0%	100bps

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

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial/Oficinas



Mejoras en actividades de arrendamiento, apertura de tiendas de Fabricas de Francia durante el 4T16

Actividad 4T16

- La ocupación aumentó 50pb T/T de 94.7% a 95.2%
- Arrendamiento: 20.2 mil m² de nuevos arrendamientos y renovaciones en el 4T16 contrarrestados por 4.3 mil m² de salidas (el mejor trimestre desde 2T14)
- Expansiones/Renovaciones:
 - Fabricas de Francia abrió sus nuevas tiendas en Tecamac y Tuxtepec; agregando más de 12 mil m² de ABA
 - Nuevos contratos de arrendamiento firmados con una de las principales tiendas comerciales de moda a nivel mundial y con un restaurante con gran afluencia para la propiedad de Magnocentro 26
- Operaciones:
 - Apertura del nuevo Cinopolis PLUUS en Magnocentro 26, primero de su clase en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México; los nuevos arrendamientos en Magnocentro deben de generar un aumento significativo en afluencia.
 - Disminución en el NOI ocasionada por el incremento en la provision de cuentas incobrables

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	4T16	3T16	Var. (%) vs. 3T16	4T15	Var. (%) vs. 4T15	Año Completo 2016	Año Completo 2015	Var. (%) vs. Año Completo 2015
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 175.6	\$ 177.5	-1.1%	\$ 175.1	0.3%	\$ 701.7	\$ 694.7	1.0%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (44.8)	\$ (44.4)	0.9%	\$ (41.0)	9.2%	\$ (179.8)	\$ (167.3)	7.4%
NOI	\$ 130.8	\$ 133.1	-1.7%	\$ 134.1	-2.4%	\$ 521.9	\$ 527.4	-1.0%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.2%	94.7%	50bps	94.9%	30bps	95.2%	94.9%	30bps
Ocupación (%) promedio de periodo	94.9%	94.5%	40bps	94.8%	0bps	94.8%	94.4%	40bps
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 143.54	\$ 144.52	-0.7%	\$ 142.48	0.7%	\$ 143.54	\$ 142.48	0.7%
Tasa de Retención UDM (%. pies cuadrados)	59%	68%	-930bps	79.8%	-2100bps	59%	80%	-2100bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	534.0%	5.2	2.7%	5.7	-6.9%	534.0%	5.7	-6.9%
Margen de NOI (%)	74.5%	75.0%	-50bps	76.6%	-210bps	74.4%	75.9%	-150bps

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



MACQUARIE

2

Panorama Financiero

Métricas Financieras y Operacionales Clave



	Ps. (millones) ⁴			US\$ (millones) ^{4,5}		
	4T16	4T15	Variación	4T16	4T15	Variación
Ingresos Totales	934.0	808.1	15.6%	47.1	48.2	-2.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ¹	812.8	687.1	18.3%	41.0	41.0	0.0%
NOI por certificado ²	1.0017	0.8469	18.3%	0.0505	0.0505	0.0%
Margen del NOI ³	87.0%	85.0%	200pb	87.0%	85.0%	199pb
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ("EBITDA") ¹	753.3	631.6	19.3%	38.0	37.7	0.8%
EBITDA por certificado ²	0.9285	0.7784	19.3%	0.0468	0.0465	0.8%
Margen del EBITDA ³	80.7%	78.2%	250pb	80.7%	78.2%	251pb
Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO") ¹	519.4	432.2	20.2%	26.2	25.8	1.6%
FFO por certificado ²	0.6402	0.5327	20.2%	0.0323	0.0318	1.6%
Margen del FFO ³	55.6%	53.5%	210pb	55.6%	53.5%	213pb
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO") ¹	445.8	372.5	19.7%	22.5	22.2	1.1%
AFFO por certificado ²	0.5494	0.4591	19.7%	0.0277	0.0274	1.1%
Margen del AFFO ³	47.7%	46.1%	160pb	47.7%	46.1%	163pb

	Segmento Industrial			Segmento Comercial/Oficinas		
	4T16	4T15	Variación	4T16	4T15	Variación
ABA m ² al cierre del periodo ("CDP")	2.98 million	2.96 million	0.9%	0.46 million	0.44 million	2.4%
Ocupación (CDP)	92.7%	91.8%	86 7pb	95.2%	94.9%	30pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (CDP)	US\$ 4.48	US\$ 4.42	1.4%	Ps. 143.54	Ps. 142.48	0.7%
Retención (UDM)	68%	79%	-1100pb	59%	80%	-2100pb
Promedio ponderado del término de arrendamientos (CDP)	3.4 years	3.1 years	7.2%	5.3 years	5.7 years	-6.9%

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: 4T2016: 19.8283; 4T2015: 16.7557

Resumen de Distribuciones



	Primer Trimestre	Segundo Trimestre	Tercer Trimestre	Cuarto Trimestre	Promedio Trimestral
Distribución por certificado 2015 ¹	Ps.0.3625	Ps.0.3800	Ps.0.4250	Ps.0.4600	Ps.0.4068
Distribución por certificado 2016 ¹	Ps.0.4400	Ps.0.4400	Ps.0.4400	Ps.0.4400	Ps.0.4400
Variación	21.4%	15.8%	3.5%	-4.3%	8.2%
Razón de Pago de AFFO en 2016	87.3%	90.3%	82.1%	80.1%	84.8%

- **Distribución de Ps.1.7600 por certificado en el año 2016¹**

- 84.8% de AFFO por certificado¹ (Ps.2.0762)
- Promedio trimestral de 8.2% por encima de la distribución promedio en 2015

- **Distribuciones esperadas para el año completo 2016**

- Debido a las pérdidas fiscales acumuladas de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2016, las distribuciones actuales no deben ser consideradas una distribución gravable para efectos fiscales en México
- Cuando las distribuciones son definidas como reembolso de capital, no deben ser sujetas a retención de impuestos en México²

1. Basado en 811,363,500 certificados.

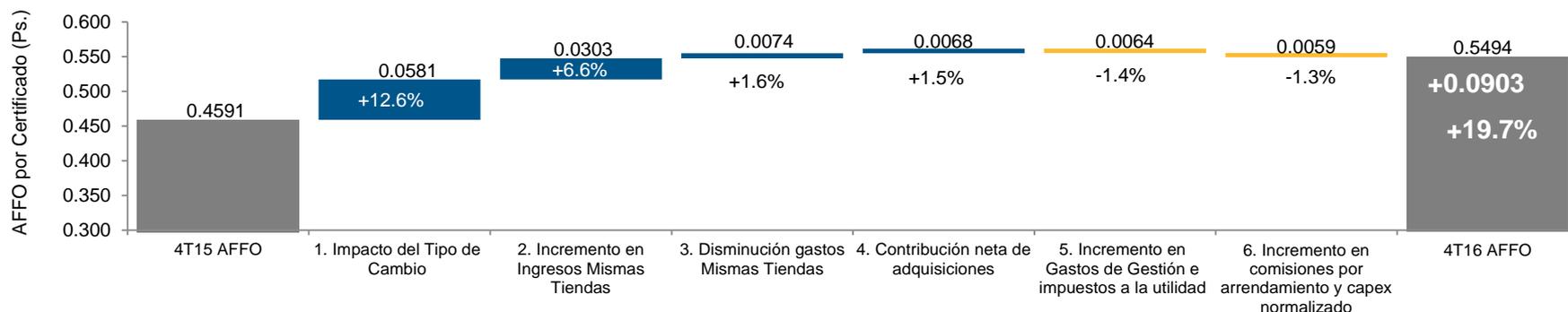
2. Los inversionistas deberían buscar consejo fiscal para una mejor asesoría en este tema.

Puentes de AFFO

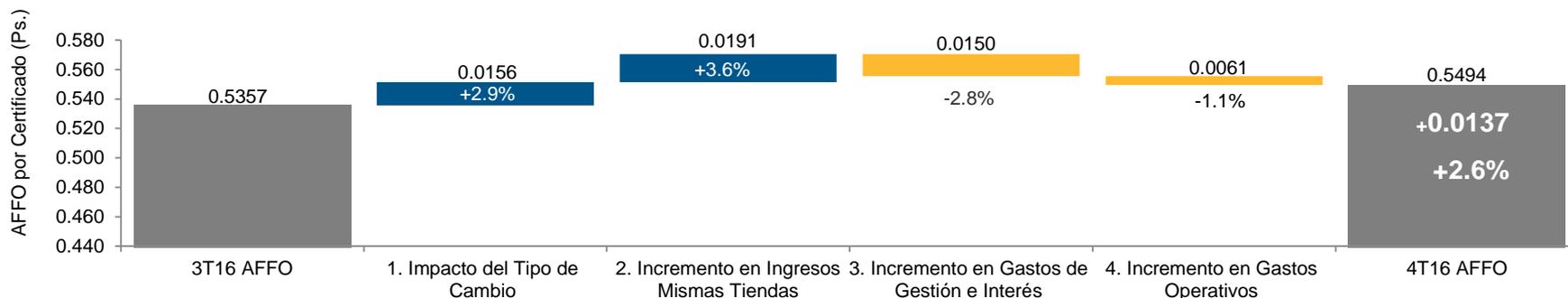


La apreciación del US\$, el incremento en ingresos mismas tiendas y las adquisiciones fueron clave para el crecimiento en AFFO

AFFO por certificado en Ps. 4T15¹ a 4T16



AFFO por certificado en Ps. 3T16 a 4T16



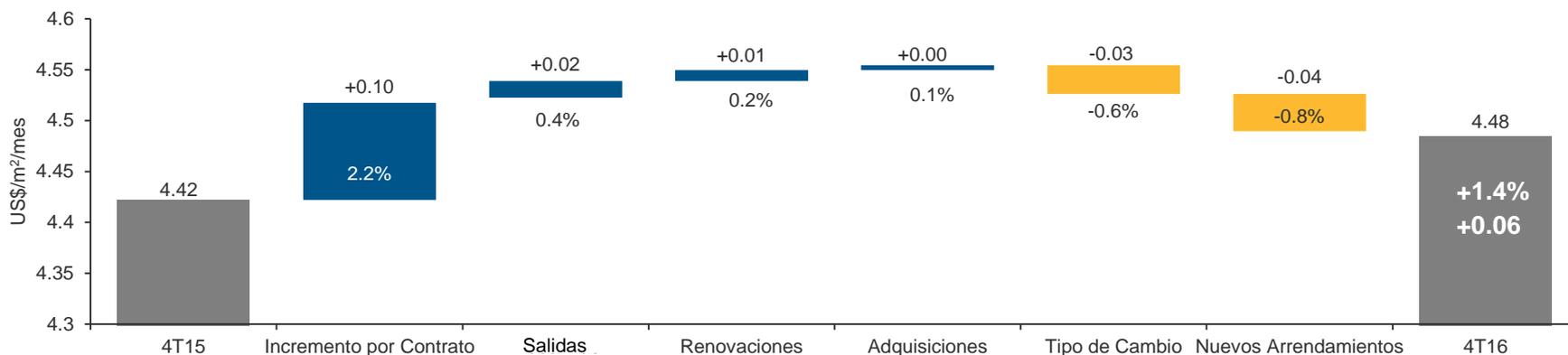
1. El AFFO de 4T15 ha sido ajustado para excluir el ajuste lineal de ingresos por arrendamiento.

Puente entre Tasas de Renta Año a Año

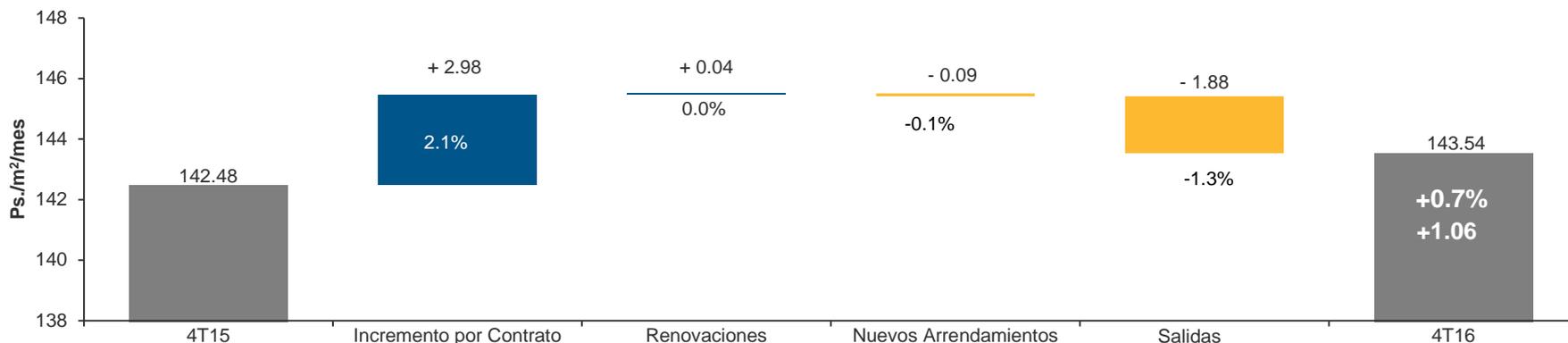


Incremento en Industrial A/A principalmente por el incremento en contratos de arrendamiento y salidas; Comercial/Oficinas incremento A/A por el incremento en contratos

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T15 a 4T16 (US\$)



Comercial / Oficinas – Puente entre Tasas de Renta de 4T15 a 4T16 (Ps.)

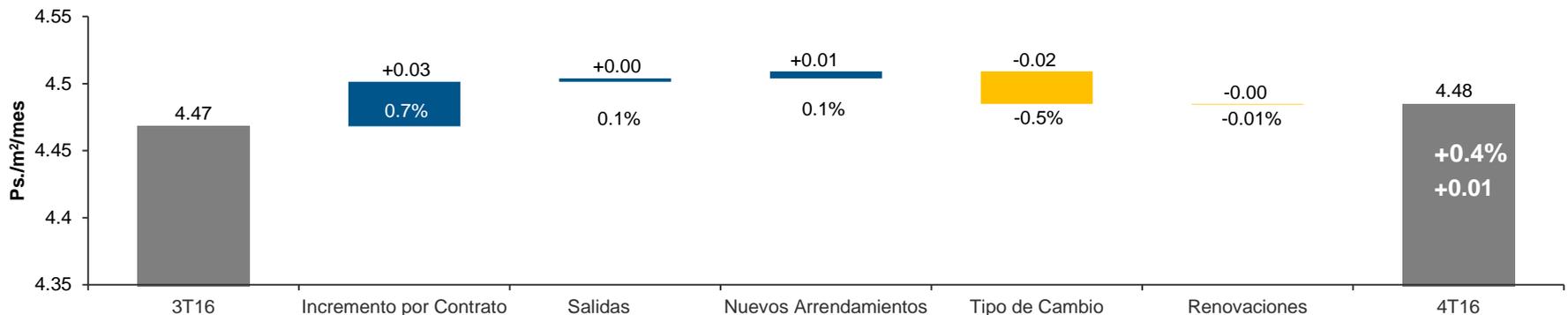


Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

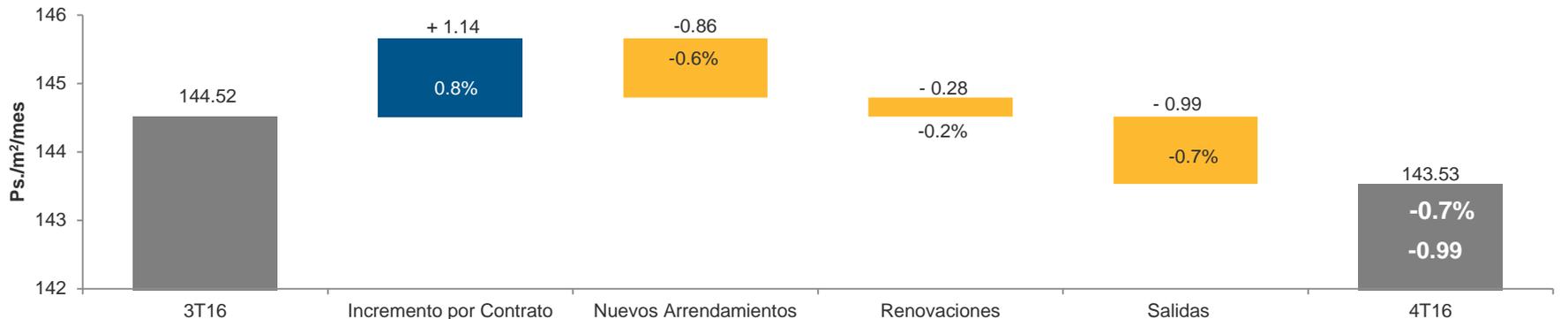


Incremento en Industrial T/T principalmente por el incremento en contratos de arrendamiento; Comercial/Oficinas incremento por nuevos arrendamientos, renovaciones y salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T16 a 4T16 (US\$)



Comercial / Oficinas – Puente entre Tasas de Renta de 3T16 a 4T16 (Ps.)



NOI mismas tiendas¹

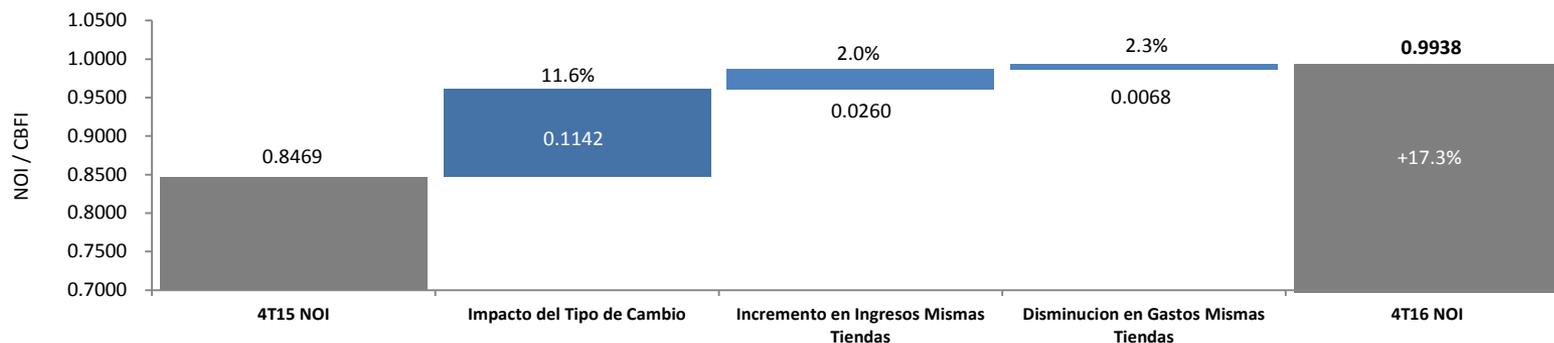


(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Mismas Tiendas	4T16	4T15	Variación	Variación (%)
Ingresos por arrendamiento	880.9	765.9	115.0	15.0%
Gastos refactorados a los inquilinos	46.4	42.2	4.2	10.0%
Ingreso por arrendamiento de propiedades	927.3	808.1	119.2	14.8%
Gastos de administración de propiedad	(22.8)	(21.3)	(1.5)	7.0%
Reparaciones y mantenimiento	(38.4)	(24.9)	(13.4)	53.7%
Otros gastos de la propiedad	(59.9)	(74.7)	14.8	(19.8%)
Gastos de las propiedades	(121.0)	(120.9)	0.1	(0.0%)
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	806.4	687.1	119.2	17.3%
Margen de NOI	89.8%	89.7%	10bps	

Puntos clave

- Aumento en ingresos principalmente por la apreciación del US\$²
- Excluyendo el impacto del tipo de cambio, incremento de Ps.21.1 millones del ingreso por arrendamiento mismas tiendas (incluyendo gastos refactorados)
- Los gastos de las propiedades en el 4T16 están en línea con periodos comparables 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 – 4Q16: 19.8283 y 4Q15: 16.7557



3

Portafolio Consolidado

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de diciembre 2016



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	92.7%	2,982
Comercial/de oficinas ¹	17	743	95.2%	455
Total	292	1,128	93.0%	3,437

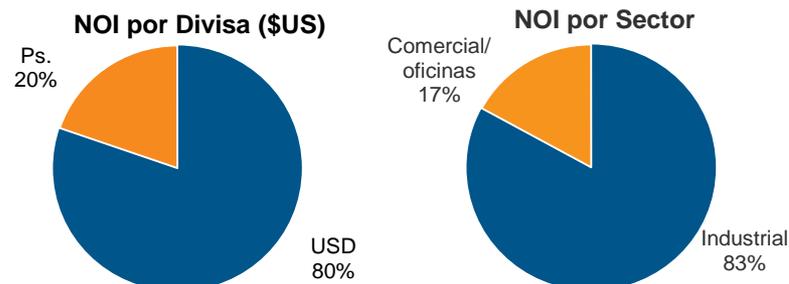


1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales/de oficinas mantenidas por un negocio conjunto con Grupo Frisa. 2. Tipo de cambio: al 31 de diciembre de 2016: Ps. 22.6640, precio de certificado Ps.21.36. 3. Calculado como total deuda/total de activos. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 18.6573. 5. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días de 19.5934. 6. Calculado usando capitalización de mercado promedio de 4T16.

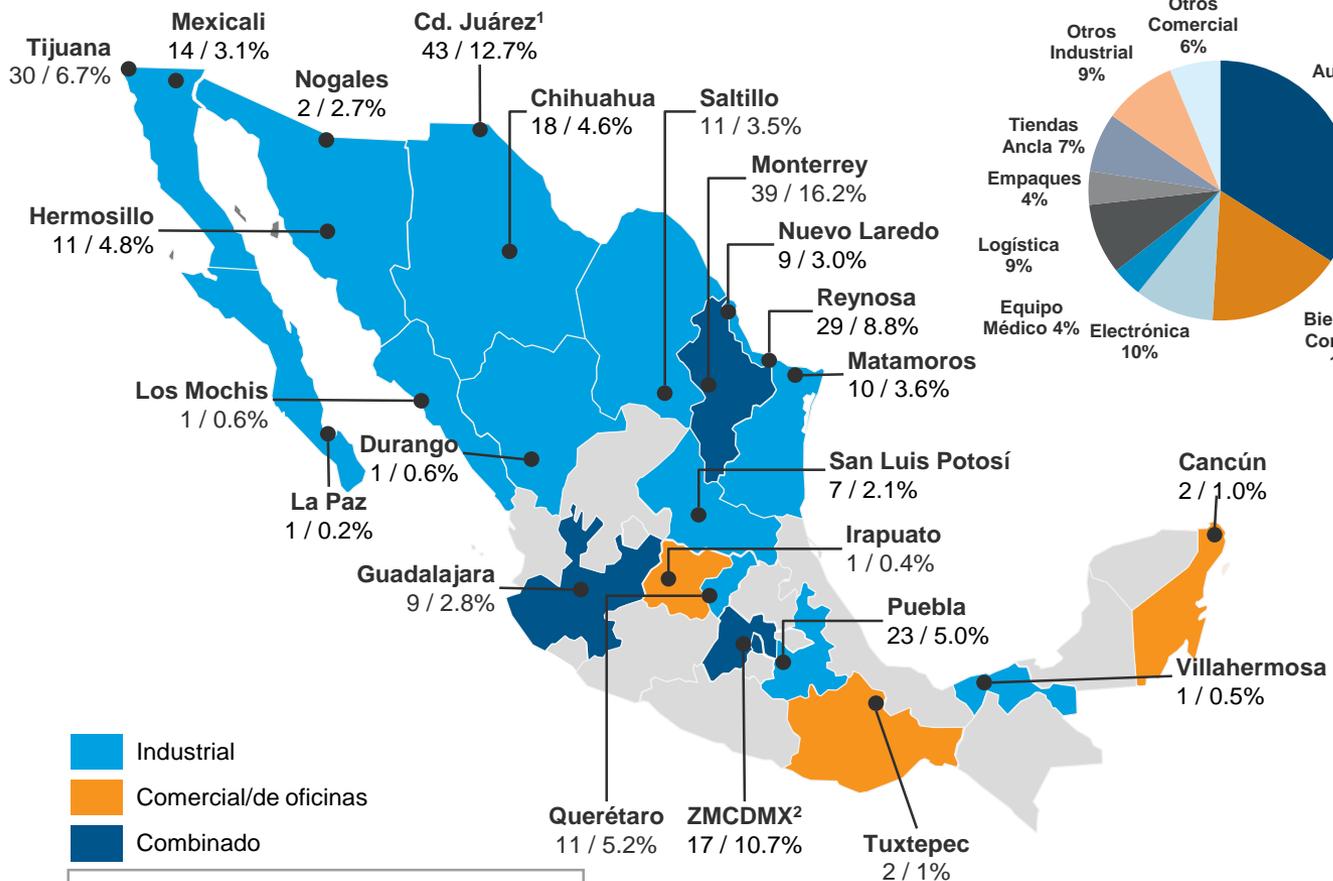
Resumen financiero

Métricas	Montos
Capitalización del mercado ² CDP	US\$839m / Ps.17.3b
Activos totales ² (consolidación proporcional)	US\$2,264m / Ps.46.8b
Índice de apalancamiento ³	39.2%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$164m / Ps.3.1b
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁵	US\$3.5m / Ps.68.0m
Rendimiento de distribución anualizado (4T16) ⁶	8.0%

Análisis de portafolio



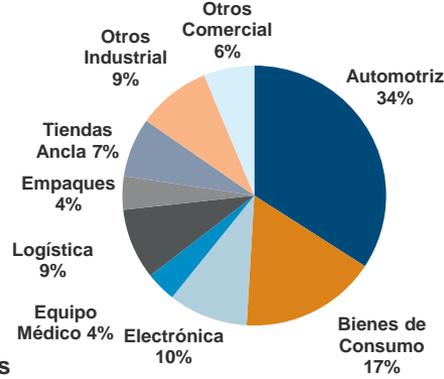
Presencia geográfica al 31 de diciembre de 2016



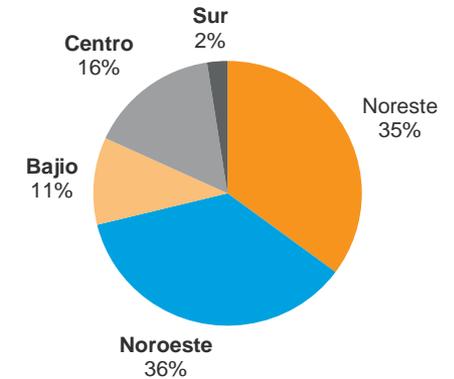
Ubicación
No. de propiedades / % de ABA total

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

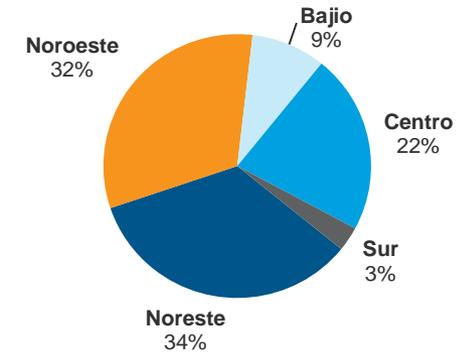
ABA por sector



ABA por región



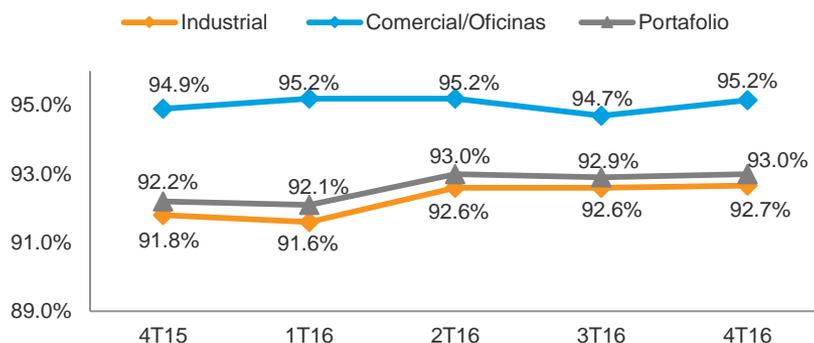
Renta por región



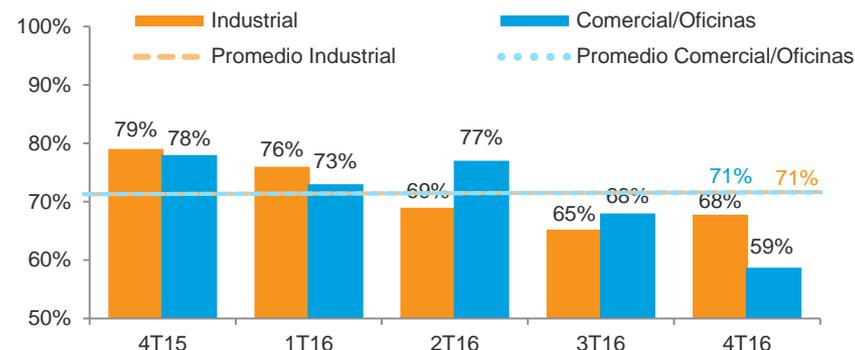
Indicadores Claves del Portafolio en 4T16



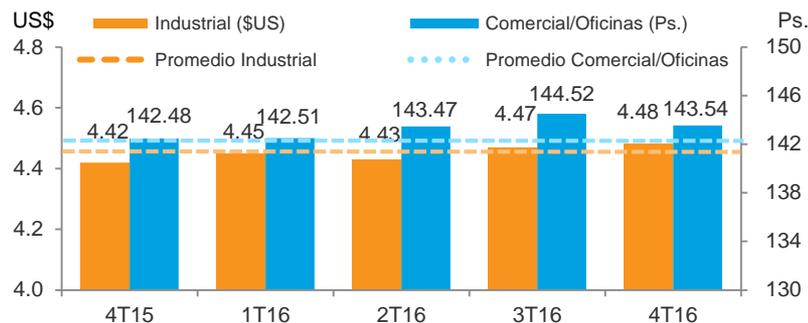
Ocupación (fin de trimestre)



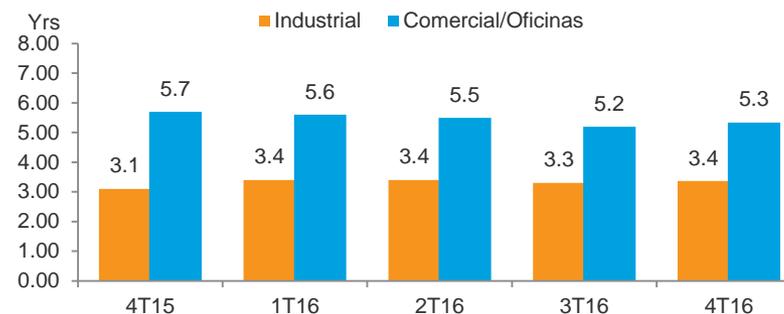
Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



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

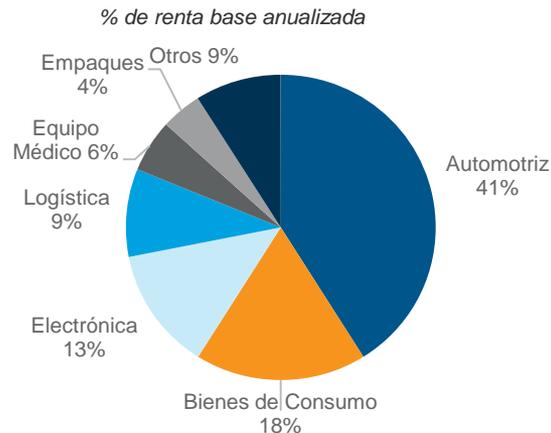
La presencia industrial de FIBRA Macquarie en México



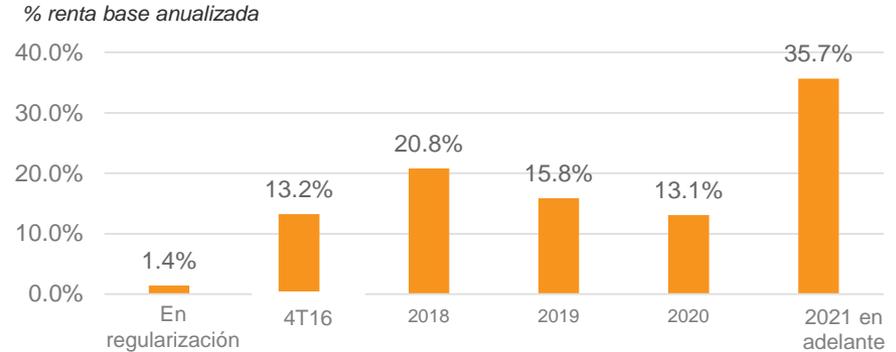
Puntos Relevantes

- 70.6% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 93.2% 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 3.4 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades

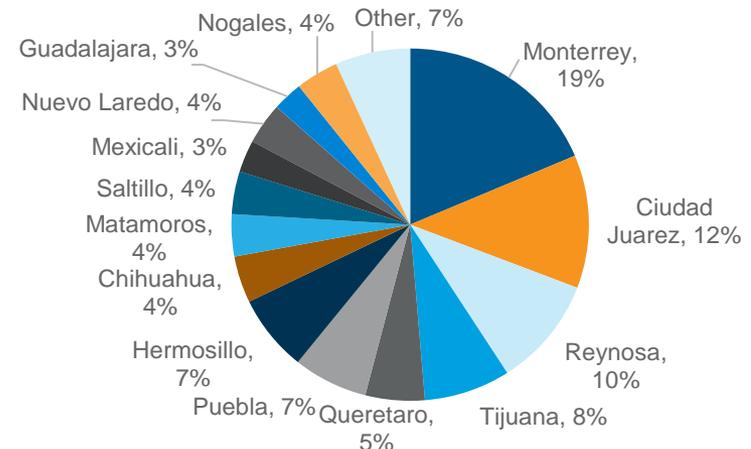
Presencia en industrias clave con inquilinos de alta calidad



Perfil de vencimiento de contratos



Presencia líder en mercados clave



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.1% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.3 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\$4.42 y T/T de US\$4.47 a US\$4.48 por metro cuadrado

Puntos Relevantes en Arrendamiento de 4T16

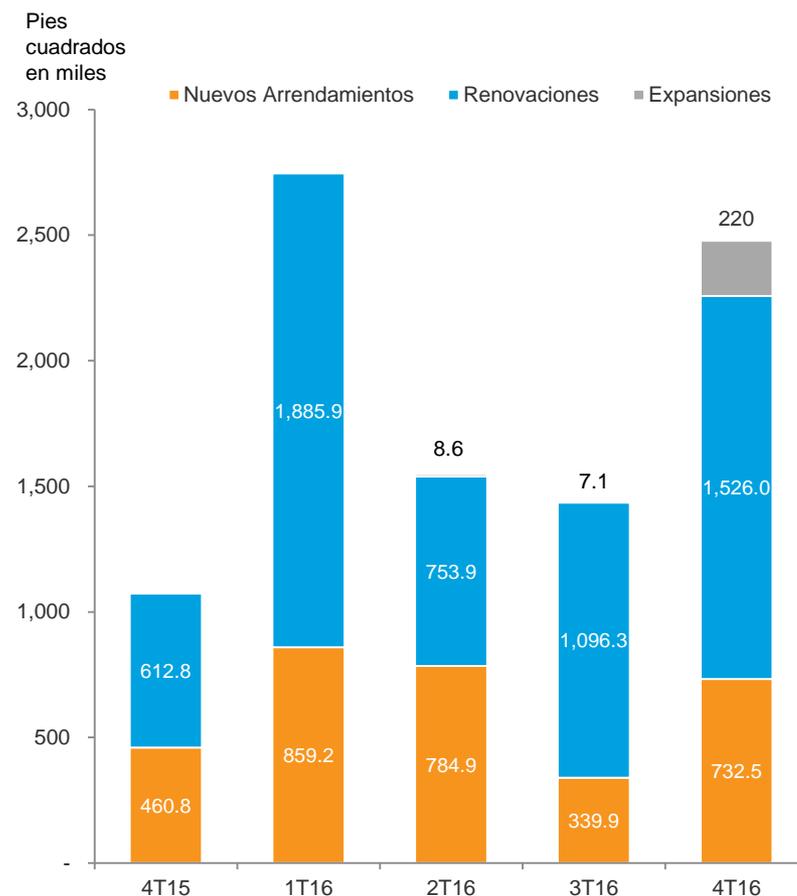
- Nuevos arrendamientos y renovaciones alcanzaron 2.3 millones por pies cuadrados
- La ocupación incrementó ligeramente comparada con 3T16 debido a la fuerte actividad de arrendamiento la cual contrarrestó el alto nivel en salidas
- Nuevo contrato de arrendamiento firmado con un inquilino existente para expandir sus operaciones en Nuevo Laredo y arrendamientos importantes firmados a nuevos inquilinos en Chihuahua y Guadalajara

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	218	26	30	1	275
Número de Inquilinos	288	34	61	2	385
Metros Cuadrados '000s	2,412.0	339.1	213.0	17.9	2,981.9
Ocupación	91.7%	94.6%	99.5%	100.0%	92.7%
% Renta Base Anualizada	80.3%	10.5%	8.4%	0.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ¹	\$4.50	\$4.07	\$4.90	\$5.12	\$4.48

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 20.6440

Actividad de Arrendamiento Industrial



Plataforma Interna de Administración de Propiedades



Resumen

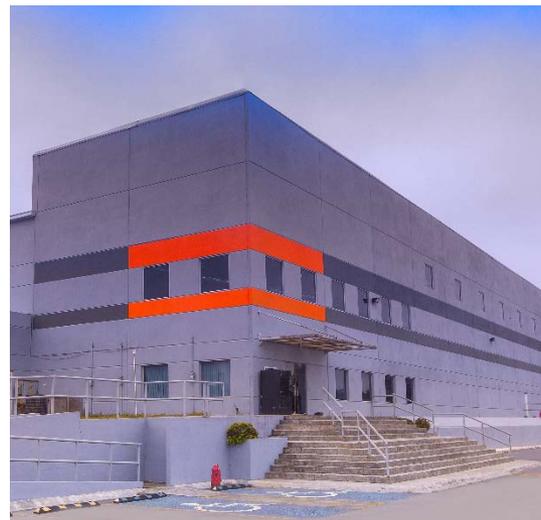
- Plataforma interna de administración de propiedades integrada verticalmente actualmente administra todas las 275 propiedades industriales en 21 mercados.
- 10 oficinas a través del país con más de 60+ empleados.
- Proporciona relaciones directas con más de 380+ clientes permitiéndonos de ofrecer un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

4T16 Puntos Destacados

- Enfoque en mejoras de sistemas y de procesos:
 - Continúa la iniciativa “Customer First”: mejoras en la capacitación de servicio al cliente
 - Continúan las mejoras a los sistemas clave para automatizar y eficientar procesos clave
 - Nuevo sistema para automatizar la recopilación de datos
 - Mejoras en los procesos de arrendamiento para permitir un tiempo de entrega más rápido a los clientes



Propiedades selectas del Portafolio Industrial de FIBRA Macquarie





5

Portafolio Comercial/Oficinas

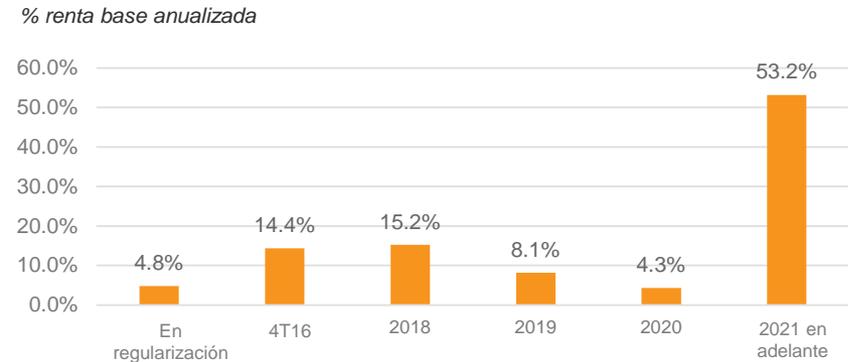
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial/Oficinas



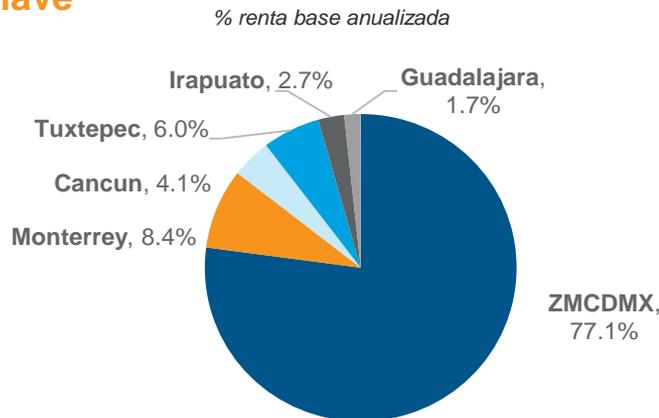
Puntos Relevantes del Portafolio

- 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



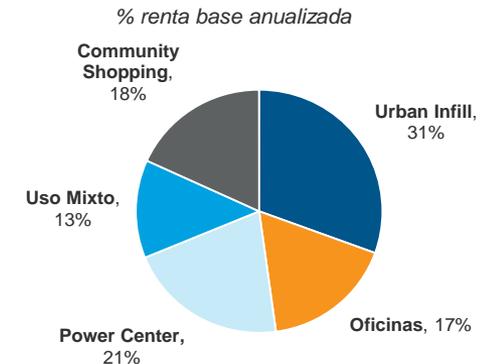
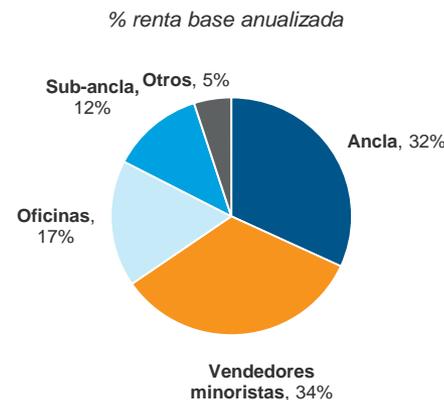
Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave



87.2% 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 47.0% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 7.2 años



Arrendamiento Comercial / Oficinas y Panorama Regional



Puntos Relevantes en Arrendamiento

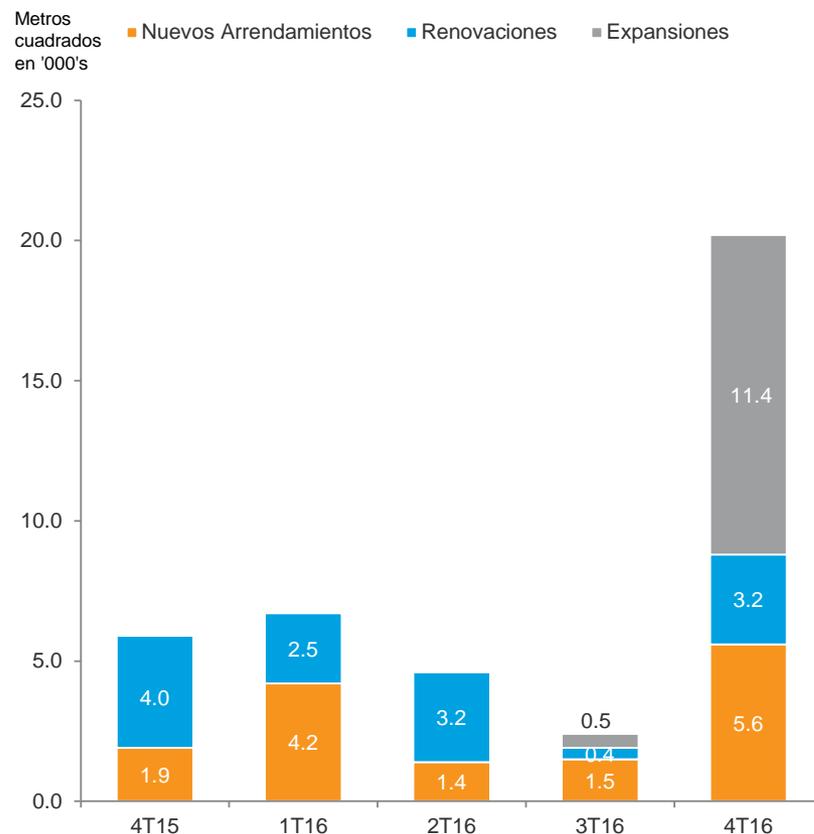
- Nuevos arrendamientos y renovaciones totalizaron 20.2 mil metros cuadrados, los cuales fueron contrarrestrados por salidas de 4.3 mil metros cuadrados
- Se arrendó un espacio de 1.3 mil metros cuadrados a una cadena líder mundial en moda en Magnocentro 26, lo cual implica una expansión de 0.8 mil metros cuadrados
- Fabricas de Francia abrió sus nuevas tiendas en Tecamac el 20 de octubre y en Tuxtepec el 15 de noviembre
- La tasa de renta mensual promedio se incrementó 0.7% A/A de Ps.142.48 a Ps.143.54

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos	93	53	450	147	743
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	327.3	66.1	455.4
Ocupación (CDP)	88.6%	94.9%	96.8%	90.5%	95.2%
% Renta Base Anualizada	8.4%	4.4%	77.1%	10.1%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)¹	Ps.171.24 US\$8.29	Ps.105.21 US\$5.09	Ps.151.33 US\$7.32	Ps.104.75 US\$5.07	Ps.143.54 US\$6.95

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 20.6640

Actividad de Arrendamiento Comercial/Oficinas



Panorama de Segmento Comercial/Oficinas



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

- Ocho propiedades: dos power centers, tres infill urbanos, un edificio de oficinas, un community shopping center y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla son Walmart, Sam's Club, Home Depot
- Administración de propiedades por CBRE México
- Incremento sólido en afluencia de 5.6% A/A
 - City Shops Del Valle registró un incremento de 18.9% en afluencia A/A dado que el centro continúa consolidando su posición en el área
 - Tecamac tuvo un incremento de 17.7% en afluencia A/A principalmente por la reciente apertura de la nueva tienda de Fabricas de Francia

Propiedades de Negocio Conjunto constantemente incrementando ocupación

- Nueve propiedades: seis community shopping centers, dos infill urbanos y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla son 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 4T16	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	4T16	4T15	Var %	4T16	4T15	Var	4T16	4T15	Var %
Ocupación, fin de trimestre	96.9%	98.0%	-110bps	92.8%	90.7%	210bps	95.2%	94.9%	30bps
Tasa de Renta Mensual Promedio (en Ps.) fin de trimestre	138.94	136.93	1.5%	149.90	150.44	-0.4%	143.54	142.48	0.7%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años) fin de trimestre	5.5	6.2	-10.8%	5.2	5.2	0.4%	5.3	5.7	-7.0%

Propiedades Selectas del Portafolio Comercial de FIBRA Macquarie





6

Panorama de Deuda

Panorama de la Deuda

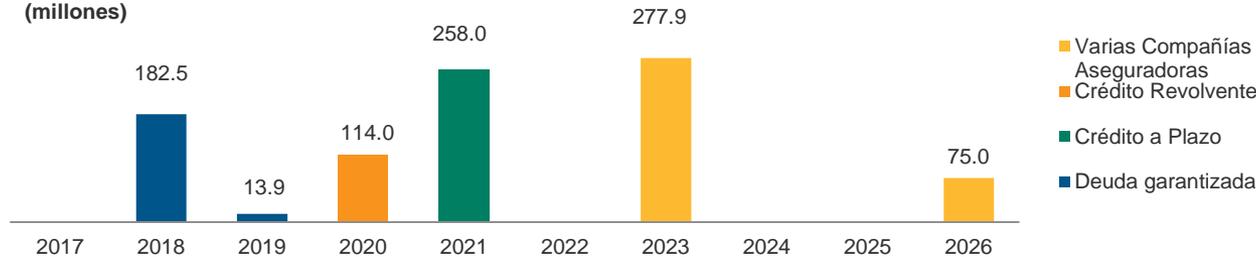
Deuda en línea con la política de endeudamiento; enfocada en el próximo vencimiento que vence en 2018

Información general

- Uso eficaz de apalancamiento de acuerdo con nuestra política de endeudamiento y obligaciones regulatorias aplicables
- Índice regulatorio de 39.2% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 1.1x
- Índice inmobiliario de 43.0% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.0%

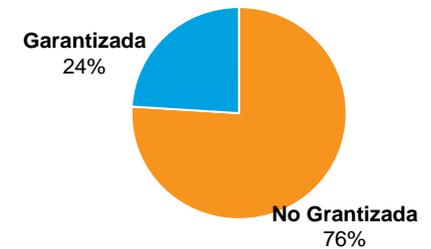
Perfil de vencimiento del préstamo¹

USDe Utilizados (millones)

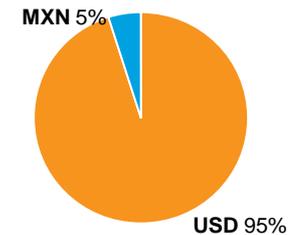


- Varias Compañías Aseguradoras
- Crédito Revolvente
- Crédito a Plazo
- Deuda garantizada

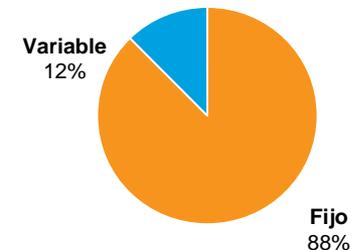
Por tipo de garantía



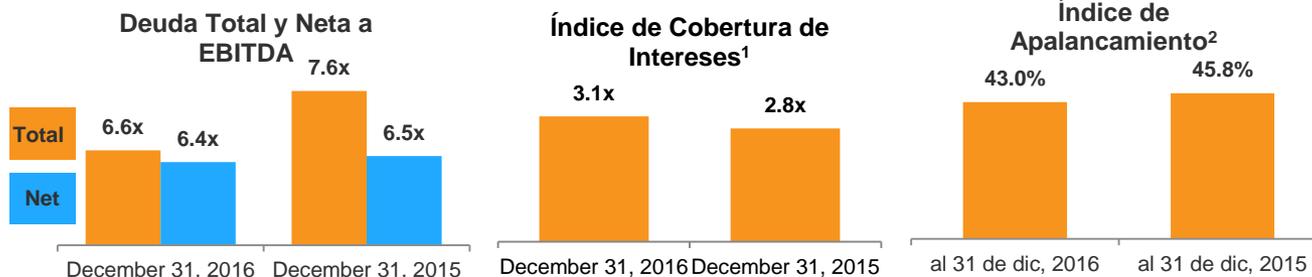
Por divisa



Por tipo de interés¹



Índices de deuda clave¹



¹ Resultados proporcionalmente combinados, después de un préstamo a plazo fijo bajo swap de tasa de interés, TC: Ps. 20.6640/USD ² Deuda total/ Propiedades de inversión + efectivo (en forma proporcionalmente consolidada).

Índices de Apalancamiento Regulatorios



Índices de Apalancamiento Regulatorios al 31 de diciembre de 2016

Índice de Apalancamiento ¹	Ps.'000
Financiamientos	18,014,426
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	45,903,125

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{18,014,426}{45,903,125} = 39.2\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) _t		Ps.'000
		$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	t=0 612,443
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	2,399,011
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	2,896,306
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	1,399,472
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	3,771,180
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	159,419
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	107,388
ICD _t =	$\frac{612,443 + 2,896,306 + 2,399,011}{1,399,472 + 3,771,180 + 159,419 + 107,388}$	= 1.1x (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 las divulgaciones obligatorias sobre la deuda hacer referencia al sitio de la BMV (www.bmv.com.mx)

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Poseídas

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	5,331.3	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	114.0	2,355.7	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	5,166.0	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,549.8	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	182.5	3,771.2	Fija	4.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Dec-12	Jan-18	-
Total		879.5	18,174.0							

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.	27.9	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁷	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Nov-16	Nov-23	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	13.9	288.0	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Hipotecaria, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
Total		41.9	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. 20.6640/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 diciembre de 2016, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 62.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 miles de millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 140.2 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 4T15 y 4T16 han sido de nuestra propiedad y operadas desde el 1 de octubre 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 diciembre de 2016 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



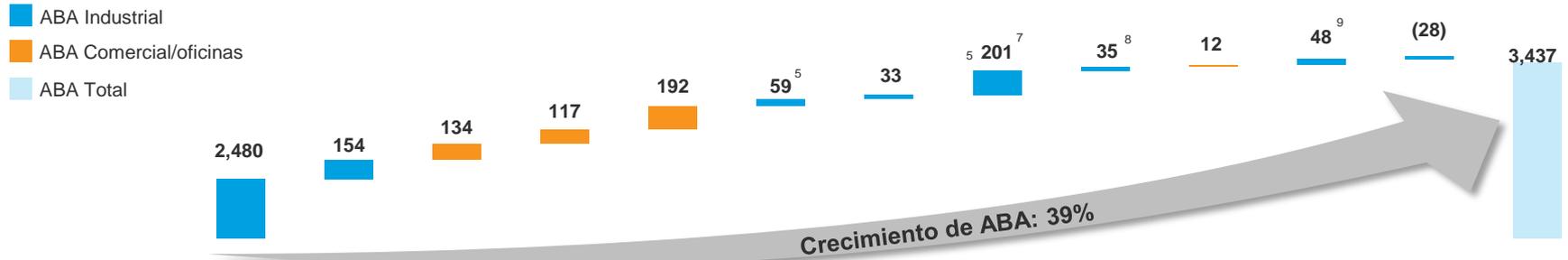
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).¹
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación 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. 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 10.3% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.3% y 11.0% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.7% y 11.5% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.2% y 11.0% 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	(3)	294
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 y una propiedad en Juarez que se excluyó del ABA para un redesarrollo	

Cap Rate Promedio Ponderado de Adquisiciones

8.4%

Nota: al 31 de diciembre de 2016:

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 4T16



	Ps. millones						US\$ millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias			Negocio Conjunto		Nivel Fondo	Completamente Propias			Negocio Conjunto	
		Industrial	Comercial/ Oficinas	Consol	Comercial/ Oficinas	Prop. Comb		Industrial	Comercial/ Oficinas	Consol	Comercial/ Oficinas	Prop. Comb
Ingresos totales	0.0	758.4	129.6	887.9	46.0	934.0	0.0	38.2	6.5	44.8	2.3	47.1
NOI	(0.0)	681.9	102.6	784.5	28.3	812.8	(0.0)	34.4	5.2	39.6	1.4	41.0
<i>Margen del NOI</i>	n/a	89.9%	79.2%	88.4%	61.4%	87.0%	n/a	89.9%	79.2%	88.4%	61.4%	87.0%
EBITDA	(58.4)	681.4	102.1	725.2	28.2	753.3	(2.9)	34.4	5.2	36.6	1.4	38.0
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	89.9%	78.8%	81.7%	61.2%	80.7%	n/a	89.9%	78.8%	81.7%	61.2%	80.7%
FFO	(234.6)	639.4	102.7	507.5	11.9	519.4	(11.8)	32.2	5.2	25.6	0.6	26.2
<i>Margen del FFO</i>	n/a	84.3%	79.3%	57.2%	25.8%	55.6%	n/a	84.3%	79.3%	57.2%	25.8%	55.6%
AFFO	(234.6)	569.5	99.3	434.3	11.5	445.8	(11.8)	28.7	5.0	21.9	0.6	22.5
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	75.1%	76.7%	48.9%	25.0%	47.7%	n/a	75.1%	76.7%	48.9%	25.0%	47.7%

Nota: Los montos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 19.8283

Estado de Posición Financiera por Segmento 4T16



	Ps. millones						US\$ millones					
	Fondo	Compl. Propias		Consol	Neg Conj	Prop.	Fondo	Compl. propias		Consol	Neg Conj	Prop
	Nivel	Industrial	Com/Of		Com/Of	Comb	Industrial	Com/Of		Com/Of	Comb	
Activos – Circulante												
Efectivo y equ. de efectivo	254.8	315.2	42.4	612.4	25.2	637.7	12.3	15.3	2.1	29.6	1.2	30.9
Efectivo restringido	-	10.8	-	10.8	-	10.8	-	0.5	-	0.5	-	0.5
Cuentas por cobrar, neto	0.2	92.8	23.9	116.9	20.6	137.5	0.0	4.5	1.2	5.7	1.0	6.7
Otros activos	50.0	19.8	2.8	72.7	1.6	74.3	2.4	1.0	0.1	3.5	0.1	3.6
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	284.1	-	284.1	-	284.1	-	13.8	-	13.8	-	13.8
Total de activos - circulante	305.0	722.8	69.2	1,097.0	47.5	1,144.4	14.8	35.0	3.3	53.1	2.3	55.4
Activos - No Circulante												
Efectivo restringido	-	39.9	-	39.9	5.0	44.9	-	1.9	-	1.9	0.2	2.2
Otros activos	-	183.3	2.1	185.3	22.9	208.2	-	8.9	0.1	9.0	1.1	10.1
Crédito Mercantil	-	931.6	-	931.6	-	931.6	-	45.1	-	45.1	-	45.1
Propiedades de inversión	-	37,060.0	5,406.7	42,466.7	1,892.1	44,358.8	-	1,793.5	261.6	2,055.1	91.6	2,146.7
Instrumentos financieros derivados	84.6	13.1	-	97.8	-	97.8	4.1	0.6	-	4.7	-	4.7
Total de activos – No circulante	84.6	38,227.9	5,408.8	43,721.3	1,919.9	45,641.2	4.1	1,850.0	261.7	2,115.8	92.9	2,208.7
Total de activos	389.6	38,950.7	5,478.0	44,818.3	1,967.4	46,785.6	18.9	1,885.0	265.1	2,168.9	95.2	2,264.1
Pasivos - Circulante												
Acreedores y otras cuentas por pagar	83.1	359.8	37.8	480.7	12.8	493.5	4.0	17.4	1.8	23.3	0.6	23.9
Deuda	-	68.0	-	68.0	-	68.0	-	3.3	-	3.3	-	3.3
Depósitos de inquilinos	-	19.9	1.5	21.4	-	21.4	-	1.0	0.1	1.0	-	1.0
Impuesto a la utilidad por pagar	-	1.4	-	1.4	-	1.4	-	0.1	-	0.1	-	0.1
Total pasivos - circulante	83.1	449.1	39.3	571.5	12.8	584.2	4.0	21.7	1.9	27.7	0.6	28.3
Pasivos - No Circulante												
Depósitos de inquilinos	-	322.9	23.9	346.9	15.3	362.2	-	15.6	1.2	16.8	0.7	17.5
Deuda	14,253.3	3,693.2	-	17,946.4	854.4	18,800.8	689.8	178.7	-	868.5	41.3	909.8
Impuesto Diferido	-	1.7	-	1.7	-	1.7	-	0.1	-	0.1	-	0.1
Total Pasivos No Circulante	14,253.3	4,017.8	23.9	18,295.0	869.7	19,164.7	689.8	194.4	1.2	885.4	42.1	927.4
Total Pasivos	14,336.4	4,466.9	63.2	18,866.4	882.5	19,748.9	693.8	216.2	3.1	913.0	42.7	955.7
Activos netos	(13,946.8)	34,483.8	5,414.8	25,951.8	1,084.9	27,036.7	(674.9)	1,668.8	262.0	1,255.9	52.5	1,308.4

Nota: Al 31 de diciembre de 2016, había USDe\$140.2m de fondos disponibles bajo la línea de crédito revolving. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 20.6640.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento

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



Por los tres meses terminados	31 de diciembre de 2016						31 de diciembre de 2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado ¹
		Industrial	Comercial / de Oficinas				
Ingresos por arrendamiento	-	728.1	118.9	847.0	40.6	887.5	765.9
Gastos refacturados a los inquilinos	-	30.2	10.7	40.9	5.5	46.4	42.2
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	758.4	129.6	887.9	46.0	934.0	808.1
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.4)	(3.1)	(19.5)	(3.3)	(22.8)	(21.3)
Reparaciones y mantenimiento	-	(29.1)	(3.5)	(32.6)	(5.8)	(38.4)	(35.4)
Impuesto predial	-	(10.5)	(3.5)	(14.0)	(0.8)	(14.8)	(14.0)
Seguro sobre la propiedad	-	(8.5)	(0.5)	(9.0)	(0.4)	(9.4)	(7.7)
Servicios de seguridad	-	(2.0)	(2.7)	(4.7)	(2.3)	(7.0)	(7.5)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	0.6	(2.9)	(2.2)	(0.3)	(2.5)	(6.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(5.9)	-	(5.9)	-	(5.9)	(3.1)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(8.7)	(0.6)	(9.3)	(0.1)	(9.5)	(7.0)
Otros gastos de la propiedad	-	(10.5)	(10.8)	(21.3)	(5.0)	(26.3)	(28.3)
Total gastos de la propiedad	-	(91.0)	(27.6)	(118.6)	(17.9)	(136.6)	(131.0)
Honorarios de Administración	(49.1)	-	-	(49.1)	-	(49.1)	(46.7)
Gastos relacionados con la adquisición	(10.1)	(0.7)	-	(10.8)	-	(10.8)	(4.7)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(9.3)	(0.5)	(0.5)	(10.3)	(0.1)	(10.3)	(8.9)
Gastos financieros	(187.3)	(43.1)	-	(230.4)	(17.9)	(248.4)	(221.2)
Ingresos por intereses	1.0	0.6	0.6	2.2	0.1	2.3	13.3
Impuesto a la utilidad	-	(1.7)	-	(1.7)	-	(1.7)	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(813.7)	(193.5)	(0.1)	(1,007.4)	-	(1,007.4)	(159.9)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	1,938.9	-	1,938.9	-	1,938.9	327.0
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	198.7	(41.8)	156.8	46.8	203.7	261.7
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	117.5	-	-	117.5	-	117.5	-
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(951.0)	1,898.6	(41.8)	905.8	29.0	934.8	203.0
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(951.0)	2,565.9	60.2	1,675.1	57.1	1,732.2	880.0

1. Resultados del periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 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 diciembre de 2016						31 de diciembre de 2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcional- mente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial / de Oficinas				
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(951.0)	2,565.9	60.2	1,675.1	57.1	1,732.2	880.0
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	49.1	-	-	49.1	-	49.1	46.7
Gastos relacionados con la adquisición	10.1	0.7	-	10.8	-	10.8	4.7
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	9.3	0.5	0.5	10.3	0.1	10.3	8.9
Gastos por intereses de deuda	187.3	43.1	-	230.4	17.9	248.4	221.2
Ingresos por intereses	(1.0)	(0.6)	(0.6)	(2.2)	(0.1)	(2.3)	(13.3)
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	(42.4)
Impuesto a la utilidad	-	1.7	-	1.7	-	1.7	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria	813.7	193.5	0.1	1,007.4	-	1,007.4	159.9
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(1,938.9)	-	(1,938.9)	-	(1,938.9)	(327.0)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(198.7)	41.8	(156.8)	(46.8)	(203.7)	(261.7)
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(117.5)	-	-	(117.5)	-	(117.5)	-
Ingreso neto de la propiedad	0.0	667.3	102.0	769.3	28.1	797.4	677.0
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	5.9	-	5.9	-	5.9	3.1
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	8.7	0.6	9.3	0.1	9.5	7.0
Ingreso Neto Operativo	0.0	681.9	102.6	784.5	28.3	812.8	687.1

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)

Por los tres meses terminados	31 de diciembre de 2016						31 de diciembre de 2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcional- mente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial / de Oficinas				
NOI	0.0	681.9	102.6	784.5	28.3	812.8	687.1
Honorarios de administración	(49.1)	-	-	(49.1)	-	(49.1)	(46.7)
Honorarios legales, profesionales	(9.3)	(0.5)	(0.5)	(10.3)	(0.1)	(10.3)	(8.9)
EBITDA³	(58.4)	681.4	102.1	725.2	28.2	753.3	631.6
Ingresos financieros	1.0	0.6	0.6	2.2	0.1	2.3	13.3
Gastos por intereses de deuda ⁴	(177.2)	(40.9)	-	(218.1)	(16.4)	(234.6)	(212.7)
Gasto de ISR	-	(1.7)	-	(1.7)	-	(1.7)	-
FFO	(234.6)	639.4	102.7	507.5	11.9	519.4	432.2
Mejoras del inquilino	0.0	(16.6)	0.0	(16.6)	0.0	(16.6)	(15.1)
Comisiones de arrendamiento	0.0	(20.5)	(1.2)	(21.7)	(0.4)	(22.2)	(17.5)
Gastos capitalizables normalizados ⁵	0.0	(22.1)	(1.9)	(24.0)	(0.5)	(24.5)	(15.3)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0.0	(10.7)	(0.2)	(10.9)	0.6	(10.3)	(11.8)
AFFO	(234.6)	569.5	99.3	434.3	11.5	445.8	372.5

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



4T16 Impuesto a la Utilidad^{1,2}

	Ps. Millones
Utilidad Neta según los estados financieros consolidados	4,753.0
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	(2,712.0)
Fondos Provenientes de Operaciones	2,041.1
(-/+) Deducciones fiscales	(4,272.1)
Depreciación fiscal	(1,178.4)
Ajuste Anual por Inflación	530.0
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios	(2,897.6)
Otras deducciones	(726.3)
(Pérdida)/Resultado fiscal del periodo	(2,231.1)
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(3,871.4)
Pérdidas fiscales disponibles	(6,102.5)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que el TC se mantiene en promedio 20.5 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 Diciembre de 2016:20.664. 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.