



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Tercer Trimestre 2019
Información Suplementaria

Información Importante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contenidos



1	Resumen Ejecutivo	3
2	Portafolio Industrial	9
3	Portafolio Comercial	14
4	Expansiones y Desarrollo	19
5	Reportes Financieros Selectos	21
6	Perfil de Deuda	27
7	Distribuciones y Guía	31
8	Consideraciones Fiscales	35
	Anexos	37
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de Septiembre 2019



Enfoque estratégico

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

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA ('000 m ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	234	283	95.9%	2,742	29,511
Comercial ²	17	732	93.7%	452	4,865
Total	251	1,015	95.6%	3,194	34,376



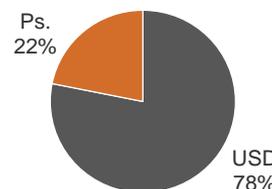
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2019: Ps. 19.6363, precio de certificado de Ps. 24.81 y CBFIs en circulación: 765,700,000. 4. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como deuda total / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar) / (propiedades totales según valor de mercado + desarrollos y expansiones en proceso) proporcionalmente combinados. 5. Tipo de cambio promedio usado - 2019: 19.3997. 6. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo 7. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 8. Calculado usando capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 3T19 anualizado 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de septiembre de 2019 de 19.4575 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2019 y TC de Ps. 19.3997

Resumen financiero

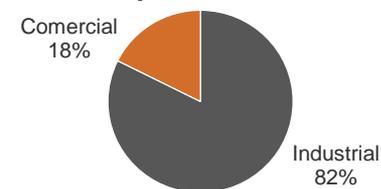
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$967m / Ps. 19.00 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2,252m / Ps. 44.23 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	35.6% / 36.6%
NOI (UDM) ⁵	US\$174m / Ps. 3.37 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	9.8%
3T19 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6661 / Ps. 0.4550
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.53 / Ps. 1.74
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución ⁸	10.8% / 7.3%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.2m / Ps. 22.9m

Análisis de portafolio¹⁰

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 3T19

Récord trimestral de AFFO de Ps. 512.0m, incremento de 4.3% A/A; AFFO por certificado de Ps. 0.6661, un 6.1% de incremento A/A; y margen de AFFO trimestral de 52.3%, incremento de 150pb T/T; el desarrollo industrial en Ciudad Juárez sustancialmente terminado; calificación GRESB “Two Green Star” alcanzada

Resumen

Desempeño Financiero

- AFFO por certificado incrementó 6.1% A/A y el margen de AFFO se incrementó a un récord de 52.3%
 - Impulsado por un incremento en ingresos por renta, y una reducción de gastos en mantenimiento y reparaciones
 - Parcialmente contrarrestado por incrementos en capex normalizado, y el ajuste en la metodología de AFFO para incluir gastos de deuda normalizados
 - La recompra de certificados y la apreciación del dólar contribuyeron al incremento de AFFO por certificado
- Distribución 3T19: Ps.0.4550 por certificado, incremento de 11.0% A/A; tasa de distribución de AFFO 3T19 de 68.0%

Desempeño Operativo

- La ocupación consolidada de 95.6% incrementó 122pb A/A debido a la fuerte actividad de arrendamiento del portafolio industrial en la 1M19, sin embargo, esta fue parcialmente contrarrestada por una menor ocupación industrial T/T de 95.9% con 52 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos, y 976 mil pies cuadrados de renovaciones. La ocupación comercial se mantuvo estable incrementando 7pb A/A
- Las rentas promedio industriales crecieron 1.3% A/A, impulsadas por incrementos contractuales y renovaciones con mayores rentas, aunque parcialmente contrarrestado por nuevos arrendamientos con rentas menores. Las rentas comerciales crecieron 4.8% A/A, impulsadas por incrementos contractuales, mayores rentas de nuevos arrendatarios y de renovaciones
- La ocupación consolidada mismas tiendas al CDP incrementó 97pb A/A a 95.6%

Iniciativas Estratégicas

- Desarrollo: Terminación sustancial del nuevo edificio industrial en Ciudad Juárez (200 mil pies cuadrados, US\$13m de inversión en 2019)
- Un incremento A/A en la calificación anual de GRESB al alcanzar una calificación “Two Green Star” por primera vez
- Remodelaciones y expansiones comerciales (US\$10m¹ de inversión en 2019): Multiplaza Arboledas cuenta con un avance del 90%; Coacalco, con un avance de 44% y la expansión de Cinépolis en Multiplaza del Valle se terminó sustancialmente y fue entregada al cliente que comenzará a hacer trabajos de adecuación

Indicadores clave 3T19



95.6%

Ocupación consolidada CDP
(3T18: 94.3%; 2T19: 96.4%)



Ps. 512.0m

AFFO Consolidado
(Ps. 0.6661 por certificado)
(3T18 Ps. 490.9m – Ps. 0.6281 por certificado
2T19 Ps. 488.8m – Ps. 0.6348 por certificado)



6.1%

A/A Var. (%) AFFO por certificado



4.9%

T/T Var. (%) AFFO por certificado

¹. Los montos de inversión y los retornos representan la parte proporcional (50%) de FIBRAMQ en los proyectos realizados en su Joint Venture

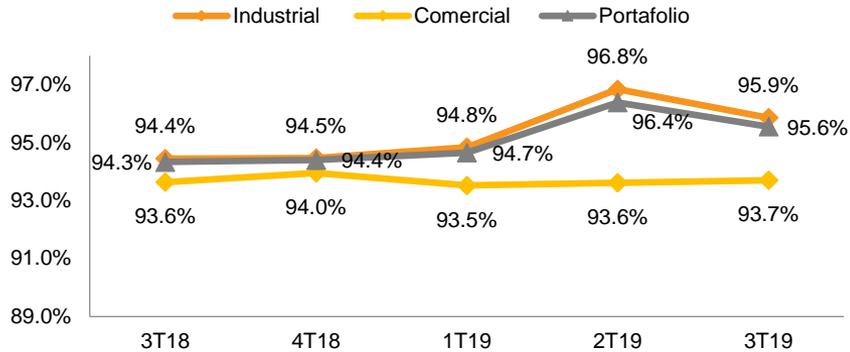
Métricas Financieras y Operacionales Clave 3T19

Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	3T19	3T18	Var (%)	3T19	3T18	Var (%)
Ingresos Totales	979.4	941.9	4.0%	50.4	49.6	1.6%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	869.9	824.7	5.5%	44.8	43.5	3.1%
NOI por certificado ³	1.1318	1.0552	7.3%	0.0583	0.0556	4.8%
Margen NOI ⁴	88.8%	87.6%	126pb	88.8%	87.6%	126pb
EBITDA ²	816.0	770.8	5.9%	42.0	40.6	3.5%
EBITDA por certificado ³	1.0617	0.9862	7.7%	0.0547	0.0520	5.2%
Margen EBITDA ⁴	83.3%	81.8%	148pb	83.3%	81.8%	148pb
FFO ²	591.7	555.3	6.6%	30.5	29.3	4.1%
FFO por certificado ³	0.7699	0.7106	8.3%	0.0396	0.0374	5.9%
Margen FFO ⁴	60.4%	59.0%	145pb	60.4%	59.0%	145pb
AFFO ²	512.0	490.9	4.3%	26.4	25.9	1.9%
AFFO por certificado ³	0.6661	0.6281	6.1%	0.0343	0.0331	3.7%
Margen AFFO ⁴	52.3%	52.1%	16pb	52.3%	52.1%	16pb
EBITDAre ^{2,7}	816.3	773.7	5.5%	42.0	40.8	3.1%
EBITDAre por certificado ³	1.0620	0.9899	7.3%	0.0547	0.0522	4.9%
Margen EBITDAre ⁴	83.3%	82.1%	120pb	83.3%	82.1%	120pb

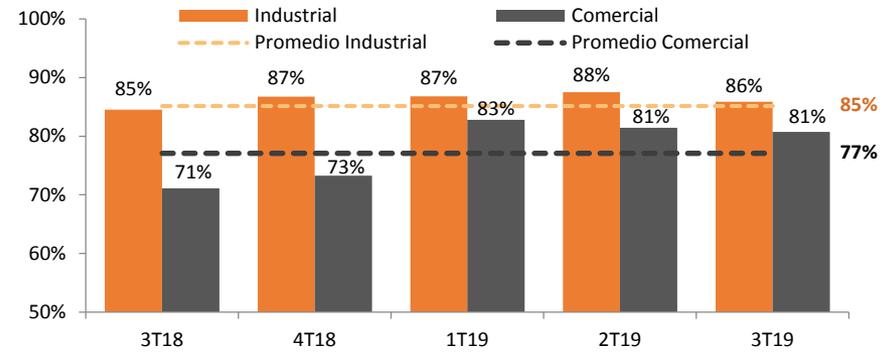
1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 3T19: 768,600,120 y 3T18: 781,562,520 4. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio usado: 3T19: 19.4174; 3T18: 19.9783 7. EBITDAre es el resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos del EBITDA Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio 3T19

Ocupación (fin de trimestre)

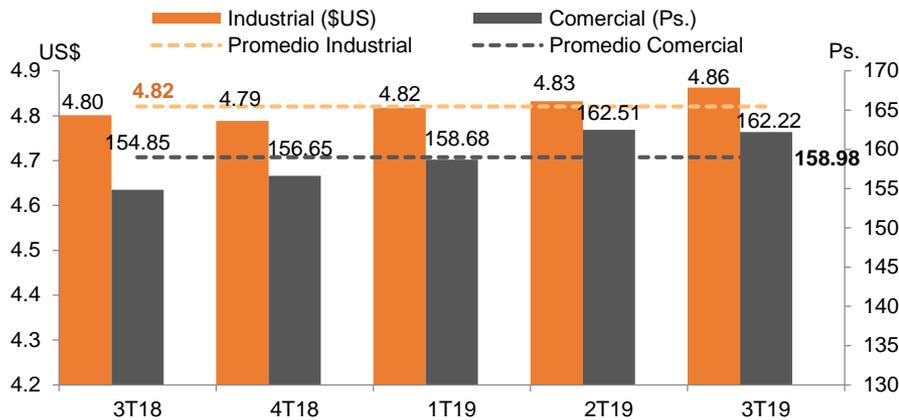


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



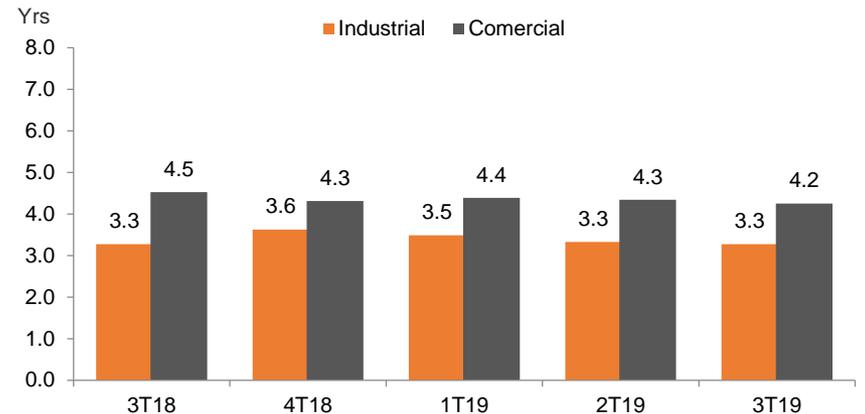
Tasa de Renta

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



Promedio Ponderado de Plazo Restante de Arrendamiento (años)

(por renta base anualizada, fin de trimestre)



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

Administración de Capital Eficiente – Resumen 2017-2019

Inversiones en 2019 de US\$46m en expansiones, recompra de certificados y desapalancamiento

Fuentes de Capital	Ps.m equiv.	US\$m equiv. ¹	Puntos Clave
AFFO Retenido			
AFFO Retenido – 2017/2018	1,281.0	67.1	<ul style="list-style-type: none"> • AFFO/CBFI de 3T19 incrementó 4.9% T/T y 6.1% A/A • Distribución/CBFI de 3T19 de Ps.0.4550/CBFI, incrementó 11.0% A/A • Distribución cubierta 1.5x, parcialmente catalogada como retorno de capital • AFFO ~81% en USD, margen récord de AFFO de 3T19 de 52.3%, incrementó 16pb A/A
AFFO Retenido – 2019	468.7	24.3	
AFFO Retenido – total	1,749.6	91.5	
Venta de Activos			
2017/2018	1,698.9	89.3	<ul style="list-style-type: none"> • Ventas a la fecha por ~US\$117.5m exceden valor en libros por 2.2% • Recursos diferidos por US\$21.0m a recibirse en 2020 y 2021
2019	104.6	5.5	
Venta de Activos – total	1,803.5	94.7	
Exceso de Capital	406.9	20.8	
Fuentes de Capital – total	3,960.0	206.9	
Usos de Capital			
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017/2018 (100% costo del proyecto)	470.1	24.7	<ul style="list-style-type: none"> • ~US\$67m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos • 1.4m de pies cuadrados adicionales de ABA con un rendimiento de NOI proyectado de ~12% • Se entregó espacio a un cliente en Reynosa
Proyectos completados y bajo desarrollo en 2019	238.0	12.4	
Expansiones y desarrollos – total	708.1	37.1	
Remodelaciones			
2019	91.8	4.8	<ul style="list-style-type: none"> • Remodelaciones en Coacalco, Arboledas y Tecamac a completarse en 4T19 – 2T20
Remodelaciones – Total	91.8	4.8	
Certificados recomprados para su cancelación			
2017/2018	871.9	45.1	<ul style="list-style-type: none"> • Programa autorizado por Ps. 1.0 mil millones hasta junio 2020 • Todos los certificados recomprados fueron cancelados o están en proceso de ser cancelados
2019	102.6	5.3	
Certificados recomprados para su cancelación – total	974.5	50.4	
Repago de deuda			
2017/2018	1,599.1	84.0	<ul style="list-style-type: none"> • Crédito revolvente no dispuesto de ~US\$244.1m al 3T19 • Índice de apalancamiento regulatorio se mantiene en 35.6% • 100% de la deuda es a tasa fija, 6.3 años de plazo promedio restante • Deuda Neta/EBITDA de 4.6x
2019	341.6	18.0	
Repago de deuda – total	1,940.8	102.0	
Otros			
2017/2018	134.2	7.0	<ul style="list-style-type: none"> • Otros incluyen mejoras a inquilinos por encima del estándar que generan ingresos de US\$1.2m en 2017 y US\$1.0m en 2018. 2019 representa los gastos de refinanciamiento de US\$5.7m
2019	110.7	5.7	
Otros – total	244.9	12.7	
Usos de Capital – total	3,960.0	206.9	
Oportunidades de Usos de capital potenciales al 30 de septiembre de 2019			
Expansiones y desarrollos			
Pagos por progreso restantes en 2019, proyectos comprometidos en proceso	9.5	0.5	<ul style="list-style-type: none"> • La cartera de proyectos no comprometidos suman US\$16.7m, 306 mil pies cuadrados y rendimiento proyectado de NOI de +12.4% • Dándole seguimiento a oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores con crecimiento incluyendo E-commerce, aeroespacial y manufactura de dispositivos médicos. Reservas de tierra completamente propias de 135 mil metros cuadrados y 67 mil metros cuadrados en el portafolio del Joint Venture • Incluye trabajos de remodelación por completar en Coacalco, Multiplaza Arboledas y Tecamac • Basado en el tamaño autorizado del programa
Proyectos no comprometidos - LOI y pipeline	322.3	16.7	
Expansiones y desarrollos – total	331.8	17.2	
Trabajos en remodelaciones por completar	105.8	5.5	
Programa de recompra de certificados – tamaño del programa hasta junio 2020	897.4	46.6	
Oportunidades de Usos de capital potenciales- 2019	1,334.9	69.3	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24 y Ps.19.42 para 2017, 2018 y 3T19, respectivamente.



Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

La ocupación al cierre del periodo se mantuvo alta en 95.9% (promedio récord de 96.1%), retención UDM continuo sólida en 86%

Actividad 3T19

- Ocupación: La ocupación al cierre del periodo disminuyó ligeramente T/T a 95.9% (-98pb), pero continúa 141pb por encima A/A
- La actividad de arrendamiento fue impulsada por catorce renovaciones (976 mil pies cuadrados), un nuevo arrendamiento y se entregó una expansión (52 mil pies cuadrados), y cuatro salidas de arrendatarios (296 mil pies cuadrados)
- Retención: la retención UDM disminuyó 162pb T/T, impactada por las salidas, pero sigue estando 140 pb por encima del 3T18
- El NOI fue beneficiado por un incremento en ocupación promedio T/T (+53pb), el impacto de los arrendamientos del 2T19 y un tipo de cambio favorable
- El margen de NOI incrementó 59pb T/T y 112pb A/A, con un incremento en ingresos y una disminución en gastos de reparaciones y mantenimiento
- Proyectos de expansión y desarrollo: se completó la expansión de 47 mil pies cuadrados en Reynosa; un edificio industrial en Cd. Juárez de 200 mil pies cuadrados fue terminado sustancialmente

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	3T19	2T19	Var (%) 3T19 vs 2T19	3T18	Var (%) 3T19 vs 3T18	9 meses terminados el 30 septiembre, 2019	9 meses terminados el 30 septiembre, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$781.4	\$757.7	3.1%	\$746.2	4.7%	\$2,280.7	\$2,242.5	1.7%
Gastos relacionados con las propiedades	\$(60.2)	\$(62.9)	-4.3%	\$(65.9)	-8.6%	\$(188.0)	\$(192.9)	-2.5%
NOI	\$721.2	\$694.9	3.8%	\$680.3	6.0%	\$2,092.7	\$2,049.6	2.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.9%	96.8%	-98pb	94.4%	141pb	95.9%	94.4%	141pb
Ocupación (%) promedio de periodo	96.1%	95.6%	53pb	93.8%	228pb	95.3%	92.6%	267pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,511	29,464	0.2%	29,569	-0.2%	29,511	29,569	-0.2%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$4.86	\$4.83	0.6%	\$4.80	1.3%	\$4.86	\$4.80	1.3%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	86%	88%	-162pb	85%	140pb	86%	85%	140pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	-1.8%	3.3	-0.1%	3.3	3.3	-0.1%
Margen de NOI (%)	92.3%	91.7%	59pb	91.2%	112pb	91.8%	91.4%	36pb
TC PDP Promedio	19.45	19.15	1.5%	19.18	1.4%	19.32	19.06	1.4%
TC CDP	19.64	19.17	2.4%	18.81	4.4%	19.64	18.81	4.4%
TC Promedio	19.42	19.12	1.5%	18.98	2.3%	19.25	19.04	1.1%

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

Desempeño Mismas Tiendas del Portafolio Industrial



La ocupación trimestral mismas tiendas al CDP incrementó 111 pb A/A; y el NOI mismas tiendas incrementó 6.8% A/A a Ps. 721.2m

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI incrementó 6.8% A/A, debido principalmente por los incrementos en ocupación y rentas promedio
- La ocupación al final del periodo incrementó 111pb de 94.7% a 95.9% A/A
- La retención UDM disminuyó de 86.2% a 85.9% A/A
- La renta promedio al cierre incrementó 1.2% A/A a US\$4.86 por metro cuadrado al mes
- El porcentaje de ingresos por arrendamientos en dólares incrementó 39pb a 91.7% debido a la renta de propiedades vacantes
- El plazo promedio ponderado restante de arrendamiento se mantuvo estable en 3.3 años

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial Mismas Tiendas ¹	3T19	3T18	Var (%)	9 meses terminados el 30 septiembre, 2019	9 meses terminados el 30 septiembre, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 vs PPC
Ingreso Operativo Neto	Ps. 721.2m	Ps. 675.1m	6.8%	Ps. 2,089.0m	Ps. 1,979.6m	5.5%
Margen Operativo Neto	92.3%	91.6%	66 pb	91.8%	91.8%	6 pb
Numero de Propiedades	234	234	0	234	234	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,511	29,342	0.6%	29,511	29,342	0.6%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,742	2,726	0.6%	2,742	2,726	0.6%
Ocupación fin del periodo	95.9%	94.7%	111 pb	95.9%	94.7%	111 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	4.86	4.80	1.2%	4.86	4.80	1.2%
Retención de clientes UDM	85.9%	86.2%	-30 pb	85.9%	86.2%	-30 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.3	-0.3%	3.3	3.3	-0.3%
Porcentaje de renta denominada en US\$	91.7%	91.3%	39 pb	91.7%	91.3%	39 pb

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PPC 2. Usando TC al inicio del periodo promedio de 19.4473 y 19.1768 para 3T19 y 3T18, respectivamente. TC promedio de 19.4174 y 18.9783 para 3T19 y 3T18, respectivamente

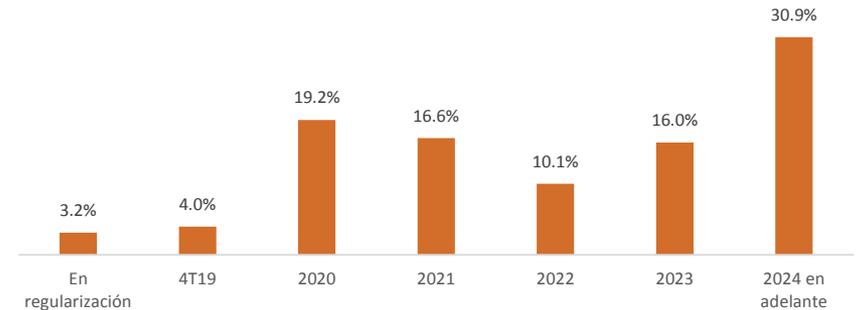
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 73.6% de la renta base anualizada se recibe de arrendatarios de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 91.7% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El plazo promedio ponderado restante de arrendamientos es de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 4.0% de los contratos medidos en base a la renta base anualizada expirarán en el 4T19; arrendamientos que representan el 3.2% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y se encuentran en regularización

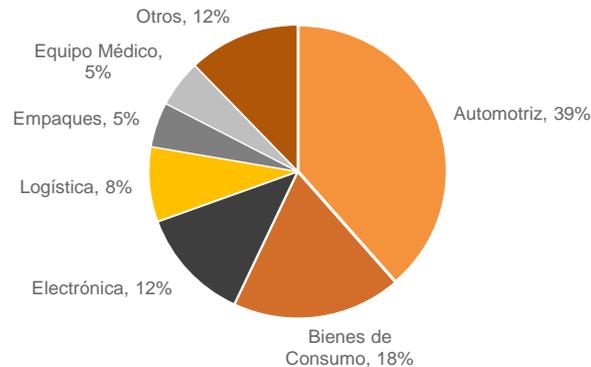
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



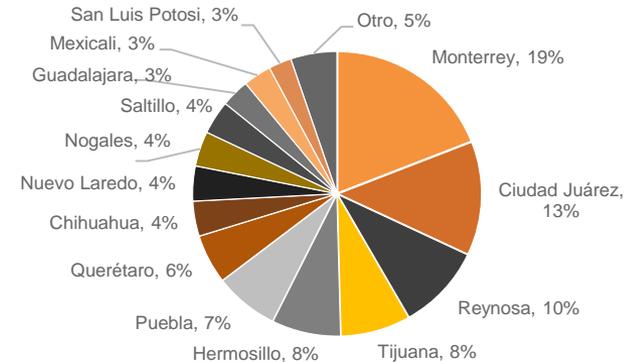
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.1% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.3 años

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

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

Alta actividad de renovaciones de un total de 976 mil pies cuadrados, ligeramente contrarrestada por salidas de arrendatarios

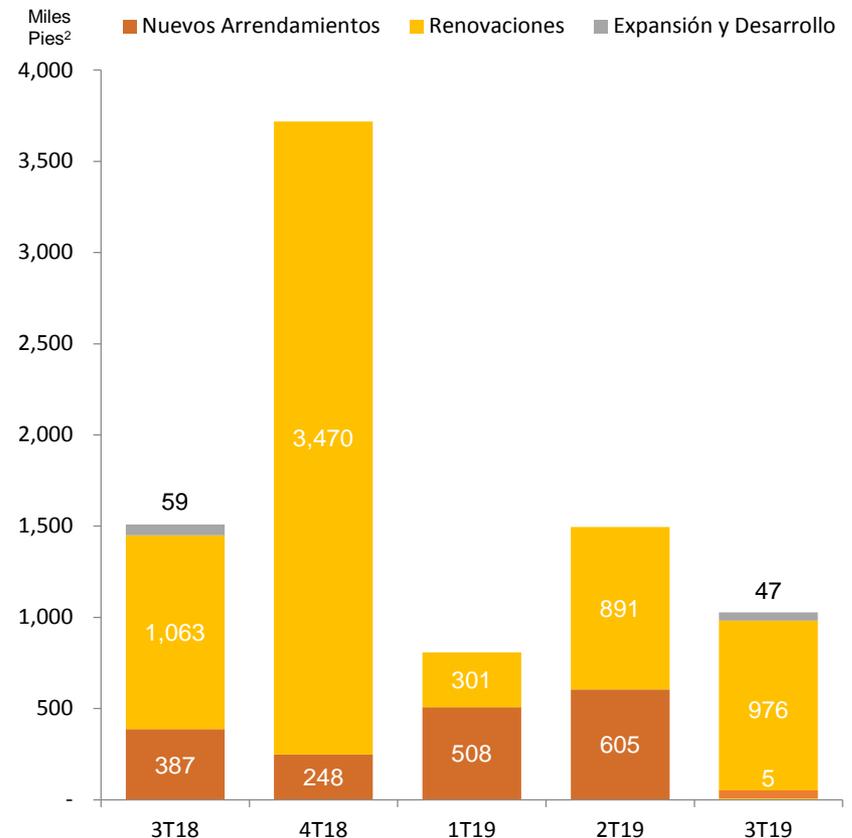
Resumen de Arrendamiento Industrial 3T19

- Se celebraron nuevos arrendamientos y renovaciones por un total de 981 mil pies cuadrados
- La retención UDM fue ligeramente impactada por cuatro salidas de arrendatarios (296 mil pies cuadrados), pero aun así permaneció fuerte en 86%
- Conclusión de una expansión de 47 mil pies cuadrados en Reynosa
- Terminación sustancial de un edificio industrial en Cd. Juárez de 200 mil pies cuadrados

Panorama Regional (Al 30 de septiembre de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	178	26	30	234
Número de arrendatarios¹	210	27	46	283
Metros Cuadrados '000s	2,186.5	339.3	215.9	2,741.7
Ocupación	95.2%	97.2%	100.0%	95.9%
% Renta Base Anualizada	79.7%	11.3%	9.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$4.89	\$4.39	\$5.32	\$4.86

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.6363 3. Basado en contratos firmados



3

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

La ocupación incrementó 9pb T/T a 93.7%, prácticamente estable A/A; tasas de renta incrementaron 4.8% A/A; margen NOI se incrementó a su máximo UDM de 75.1%

Actividad 3T19

- La ocupación permaneció estable con un incremento de 9pb T/T, los arrendamientos clave del tercer trimestre incluyen:
 - Renta de un espacio de 1,500 metros cuadrados en Multiplaza Ojo de Agua por Promoda, franquicia líder en México, resultando en una ocupación al cierre del 100%
 - En Magnocentro (ZMCDMX²), Sonora Grill inauguró un restaurante de 800 m² en julio, este nuevo exitoso cliente está liderando la apertura de otros restaurantes y bancos del cuarto trimestre
 - En Multiplaza Cancún, se firmó un contrato de 700 m² con un operador internacional de restaurantes, que planean comenzar operaciones el año que entra
 - En ZMCDMX, en nuestro centro comercial completamente propio de Coacalco, se firmó un nuevo contrato con Renault para abrir una nueva agencia en un pad que cubre aproximadamente 1,000 m² con ingresos por rentas que se espera que comiencen en 1M20
 - Una cadena popular de comida mexicana, La Casa de Toño, arrendó un espacio de 540 metros cuadrados en City Shops del Valle (ZMCDMX²) y abrirá en el 4T19, impulsando mayor tráfico en la propiedad
- Expansiones y Remodelaciones:
 - Continúan los proyectos de remodelación en Multiplaza Arboledas (ZMCDMX²) y Coacalco (ZMCDMX²) y un espacio de 3,000 m² en Tecamac se encuentra en reconfiguración para mejorar su potencial de arrendamiento, se espera que está reconfiguración se termine en 1M20
 - Una expansión de 2,100 m² en Multiplaza del Valle en Guadalajara se encuentra en etapa avanzada, como parte de esta remodelación, se espera que Cinépolis inauguré su nuevo cine de 1,500 m² en el 2T20

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	3T19	2T19	Var (%) 3T19 vs 2T19	3T18	Var (%) 3T19 vs 3T18	9 meses terminados el 30 septiembre, 2019	9 meses terminados el 30 septiembre, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$198.0	\$204.9	-3.4%	\$195.7	1.2%	\$608.6	\$583.2	4.4%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$49.3)	(\$54.3)	-9.2%	(\$51.4)	-4.0%	(\$156.5)	(\$149.0)	5.0%
NOI	\$148.7	\$150.6	-1.3%	\$144.3	3.0%	\$452.1	\$434.2	4.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	93.7%	93.6%	9pb	93.6%	7pb	93.7%	93.6%	7pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.6%	92.8%	81pb	94.0%	-44pb	93.4%	94.4%	-105pb
ABA ('000s ft ²) CDP	452	450	0.5%	457	-1.1%	452	457	-1.1%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$162.22	\$162.51	-0.2%	\$154.85	4.8%	\$162.22	\$154.85	4.8%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	80.8%	81.5%	-70pb	71.1%	966pb	80.8%	71.1%	966pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.2	4.3	-2.1%	4.5	-6.2%	4.2	4.5	-6.2%
Margen de NOI (%)	75.1%	73.5%	159pb	73.8%	133pb	74.3%	74.5%	-16pb

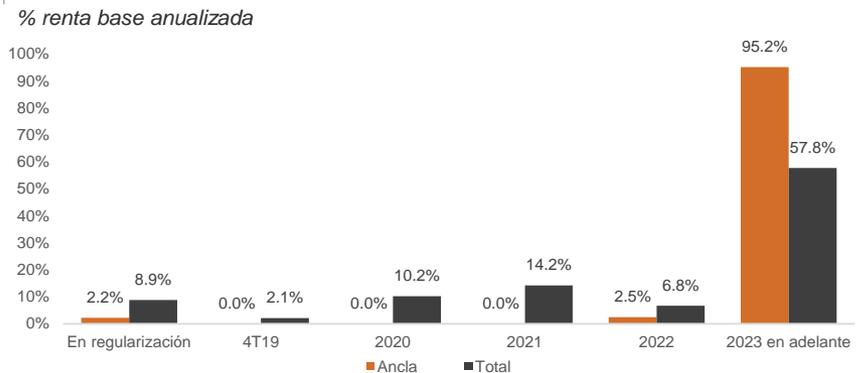
1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen del Portafolio Comercial

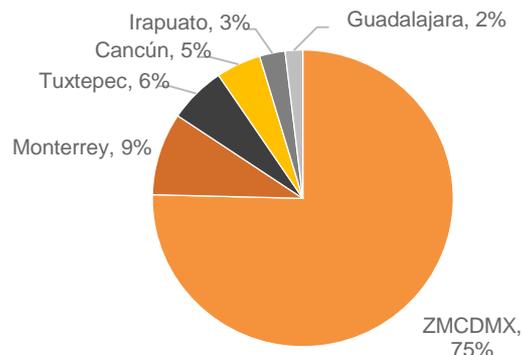
- Portafolio defensivo ubicado principalmente en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los arrendatarios incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B, Chedraui, Liverpool, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos del 3T19 provienen del 89% de renta fija y 11% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 2.1% de los arrendamientos con renta base anualizada expiran durante el 4T19

Perfil de Vencimiento de Contratos



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

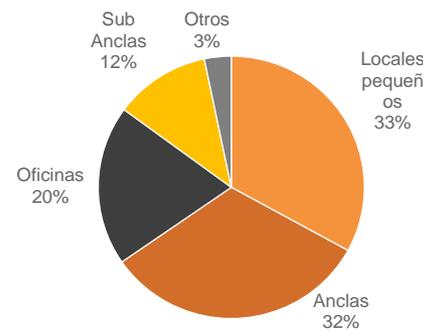
% renta base anualizada²



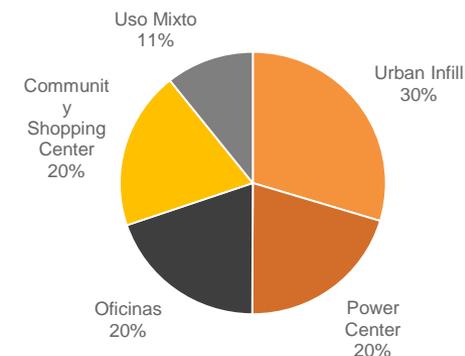
86% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e arrendatarios

% renta base anualizada²



% renta base anualizada²



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 48% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.2 años

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

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Actividades de arrendamiento continúa estable con 4.3 mil metros cuadrados en nuevos arrendamientos firmados en el trimestre, continuando con los proyectos de expansión y remodelación

Resumen de Arrendamiento Comercial 3T19

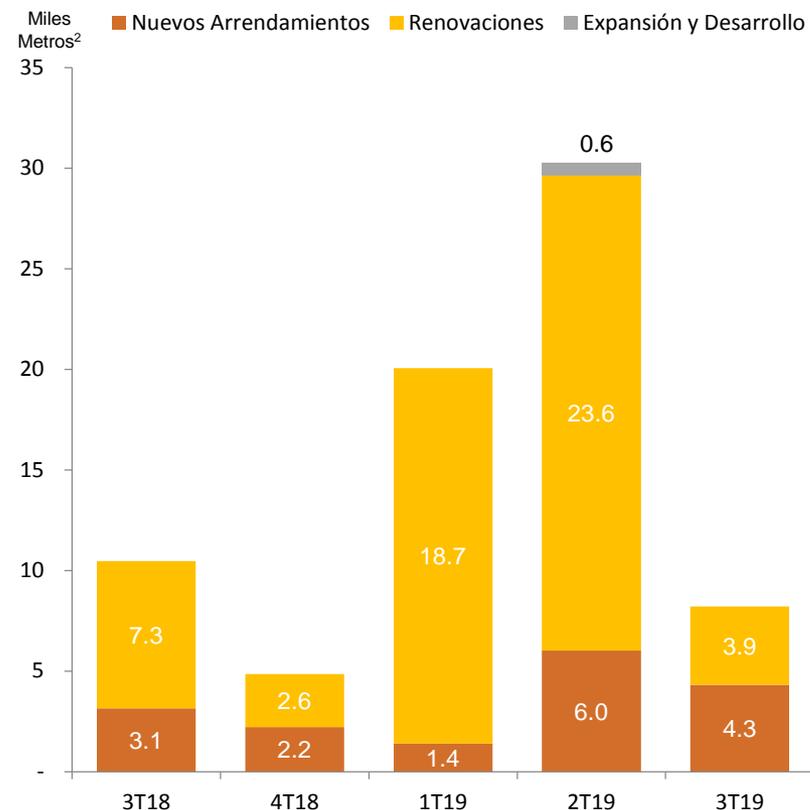
- Nuevos arrendamientos en el trimestre de 4.3 mil metros cuadrados fueron impulsados por la entrada de Promoda a un espacio de 1.5 mil metros cuadrados, los cuales lograron contrarrestar las salidas trimestrales
- La retención UDM incrementó 966pb A/A a 80.8%, y disminuyó ligeramente T/T 70pb
- Las tasas de renta incrementaron 4.8% A/A a Ps. 162.22 por metro cuadrado por mes

Panorama Regional (Al 30 de septiembre de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Otros	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de arrendatarios ¹	99	56	417	160	732
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.0	324.0	66.4	452.0
Ocupación	91.1%	96.6%	94.0%	92.6%	93.7%
% Renta Base Anualizada	9.0%	4.6%	75.4%	11.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ²	Ps.196.12 US\$9.99	Ps.122.10 US\$6.22	Ps.170.15 US\$8.66	Ps.122.61 US\$6.24	Ps.162.22 US\$8.26

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.6363 3. Basado en fecha de firma **Nota:** la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture 50/50.

Actividad de Arrendamiento Comercial³



Panorama de Segmento Comercial

Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional incrementaron 1.6% A/A¹ al cierre del 3T19

Portafolio Completamente Propio

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

Portafolio del Joint Venture

- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
 - seis centros comerciales comunitarios
 - dos infill urbanos; y
 - una propiedad de uso mixto
- Principales arrendatarios incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui
- T/T el portafolio Joint Venture registró un incremento en la ocupación de 36pb, las rentas promedio se mantuvieron estables

Métricas Operativas 3T19

	Portafolio Completamente Propio			Joint Venture ²			Total		
	3T19	3T18	Var %	3T19	3T18	Var %	3T19	3T18	Var %
Ocupación (%)	96.1%	96.9%	-83 pb	90.6%	89.3%	132 pb	93.7%	93.6%	7 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	160.6	151.0	6.3%	164.5	160.4	2.6%	162.2	154.9	4.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.1	4.4	-8.0%	4.5	4.6	-3.8%	4.2	4.5	-6.2%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	256.6	261.2	-1.8%	195.4	195.8	-0.2%	452.0	456.9	-1.1%

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



Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$12.9m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha; Pipeline de US\$16.7m

	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional ('000s ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado ²	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Duración del Contrato (años)	Ocupación ³ al cierre del 3T19
Mercado Industrial / Centro Comercial									
2014	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
2015	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
2016	11		414	17,441	12.3%	100%		10	100%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%		9	100%
Comercial ¹	4		133	4,417	12.2%	100%		11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%		10	82%
Industrial	7		391	18,590	10.2%			10	81%
Comercial ¹	1		3	1,028	8.2%			6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%			5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%			5	100%
2019	5		302	12,855	13.6%			12	28%
Industrial	3		255	11,342	11.6%			NA	18%
Terminados	1		47	2,381	12.2%	100%		13	100%
Reynosa		Expansión	47	2,381	12.2%	100%	3T19	13	100%
En Proceso	2		209	8,962	11.4%	95%		NA	0%
Ciudad Juárez		Desarrollo	209	8,962	11.4%	95%	4T19	NA	0%
Comercial ¹	2		47	1,512	29.1%			10	83%
Terminados	1		24	611	54.4%	100%		6	100%
City Shops Valle Dorado (MCMA)		Expansión	24	611	54.4%	100%	2T19	6	100%
En Proceso	1		23	901	12.0%	95%		10	66%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	95%	2T20	10	66%
Total	33		1,438	67,175	11.9%			10	80%
Cartas de Intención & Pipeline		Expansiones/Desarrollo	306	16,744	12.4%				

1. Los montos de inversión representan el proporcional de los activos 50/50 del Joint Venture 2. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido
3. Excluye la tierra disponible para expansión adjunta a propiedades existentes pero incluye la tierra industrial en Ciudad Juárez así como la tierra comercial en Guadalajara que actualmente esta en desarrollo
Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos. Cartas de intención y pipeline reflejan proyectos bajo revisión, a ser examinados y aprobados con base en consideraciones de inversión, condiciones de mercado, due diligence satisfactoria y desempeño del negocio.



MACQUARIE



Reportes Financieros Selectos

Rentabilidad por Segmento 3T19

	Ps. millones						US\$ millones							
	Completamente Propias				Joint Venture		Prop. Comb.	Completamente Propias				Joint Venture		Prop. Comb.
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Nivel Fondo		Industrial	Comercial	Consol	Comercial			
Ingresos totales	n/a	781.4	142.6	924.0	55.5	979.4	n/a	40.2	7.3	47.6	2.9	50.4		
NOI	n/a	721.2	112.9	834.1	35.8	869.9	n/a	37.1	5.8	43.0	1.8	44.8		
Margen del NOI	n/a	92.3%	79.2%	90.3%	64.5%	88.8%	n/a	92.3%	79.2%	90.3%	64.5%	88.8%		
EBITDA	(53.1)	720.7	112.7	780.3	35.7	816.0	(2.7)	37.1	5.8	40.2	1.8	42.0		
Margen del EBITDA	n/a	92.2%	79.1%	84.5%	64.4%	83.3%	n/a	92.2%	79.1%	84.5%	64.4%	83.3%		
FFO	(53.5)	530.0	91.4	567.9	23.8	591.7	(2.8)	27.3	4.7	29.2	1.2	30.5		
Margen del FFO	n/a	67.8%	64.1%	61.5%	42.9%	60.4%	n/a	67.8%	64.1%	61.5%	42.9%	60.4%		
AFFO	(53.5)	458.4	84.8	489.6	22.3	512.0	(2.8)	23.6	4.4	25.2	1.2	26.4		
Margen del AFFO	n/a	58.7%	59.5%	53.0%	40.3%	52.3%	n/a	58.7%	59.5%	53.0%	40.3%	52.3%		
EBITDAre¹	(52.6)	720.5	112.7	780.6	35.7	816.3	(2.7)	37.1	5.8	40.2	1.8	42.0		
Margen del EBITDAre	n/a	92.2%	79.1%	84.5%	64.4%	83.3%	n/a	92.2%	79.1%	84.5%	64.4%	83.3%		

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

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 19.4174. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos de 3T19 subyacentes respectivos no grabados.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	30 sep. 2019						30 sep. 2018
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Joint Venture	Proporcionalmente	Proporcionalmente Combinado ¹
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	
Ingresos por arrendamiento	-	735.8	117.7	853.5	46.4	899.9	863.5
Gastos re facturados a los inquilinos	-	44.5	11.5	56.0	6.3	62.3	61.0
Ingresos por estacionamiento	-	1.1	13.1	14.2	2.4	16.6	16.2
Ingresos de Marketing	-	-	0.3	0.3	0.3	0.6	1.2
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	781.4	142.6	924.0	55.5	979.4	941.9
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.1)	(3.4)	(19.5)	(3.9)	(23.4)	(22.3)
Mantenimiento de las propiedades	-	(7.4)	(6.3)	(13.7)	(5.6)	(19.3)	(28.1)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(9.0)	-	(9.0)	-	(9.0)	(7.1)
Gastos de pintura	-	(5.8)	(0.2)	(6.0)	-	(6.0)	(5.1)
Impuesto predial	-	(11.7)	(4.3)	(16.0)	(0.8)	(16.8)	(16.3)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.9)	(0.5)	(6.4)	(0.3)	(6.7)	(6.1)
Servicios de seguridad	-	(0.9)	(3.7)	(4.6)	(2.5)	(7.1)	(8.0)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(0.9)	(0.5)	(1.4)	(0.6)	(2.0)	(2.6)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(12.3)	-	(12.3)	-	(12.3)	(12.0)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(16.7)	(1.3)	(18.0)	(0.5)	(18.5)	(24.0)
Otros gastos de la propiedad	-	(8.3)	(11.1)	(19.3)	(6.0)	(25.3)	(26.7)
Total gastos de la propiedad	-	(95.0)	(31.1)	(126.1)	(20.2)	(146.3)	(158.3)
Honorarios de Administración	(40.3)	-	-	(40.3)	-	(40.3)	(40.9)
Gastos relacionados con la adquisición	0.5	(0.2)	-	0.3	-	0.3	2.9
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(12.8)	(0.5)	(0.2)	(13.6)	(0.1)	(13.6)	(12.9)
Gastos financieros	-	(194.9)	(22.7)	(217.6)	(12.8)	(230.4)	(244.4)
Ingresos por intereses	5.3	1.2	1.1	7.5	0.9	8.4	7.3
Impuesto a la utilidad	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)	(0.1)
(pérdida)/Ganancia cambiaria	(229.7)	(132.3)	(0.0)	(362.1)	(0.0)	(362.1)	807.9
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	805.5	-	805.5	-	805.5	(1,836.6)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	125.3	(352.9)	(227.6)	(19.3)	(246.9)	(65.0)
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(37.5)	-	-	(37.5)	-	(37.5)	(12.4)
Pérdida por venta de activos	-	-	-	-	-	-	(3.5)
Crédito mercantil de-reconocido propiedades vendidas	-	-	-	-	-	-	(41.1)
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(314.5)	603.9	(374.8)	(85.5)	(31.3)	(116.8)	(1,438.9)
(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(314.5)	1,290.3	(263.3)	712.4	4.0	716.4	(655.3)

1. Los resultados fueron conformados para reflejar la metodología actual 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

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

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	30 sep. 2019						30 sep. 2018
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Joint Venture	Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	
(pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(314.5)	1,290.3	(263.3)	712.4	4.0	716.4	(655.3)
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	40.3	-	-	40.3	-	40.3	40.9
Gastos relacionados con la adquisición	(0.5)	0.2	-	(0.3)	-	(0.3)	(2.9)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	12.8	0.5	0.2	13.6	0.1	13.6	12.9
Gastos financieros ²	-	194.9	22.7	217.6	12.8	230.4	244.4
Ingresos por intereses	(5.3)	(1.2)	(1.1)	(7.5)	(0.9)	(8.4)	(7.3)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.2	-	0.2	-	0.2	0.1
pérdida/(ganancia) cambiaria	229.7	132.3	0.0	362.1	0.0	362.1	(807.9)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(805.5)	-	(805.5)	-	(805.5)	1,836.6
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(125.3)	352.9	227.6	19.3	246.9	65.0
Pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	37.5	-	-	37.5	-	37.5	12.4
Pérdida por venta de activo	-	-	-	-	-	-	3.5
Crédito mercantil reconocido propiedades vendidas	-	-	-	-	-	-	41.1
Ingreso neto de la propiedad	-	686.4	111.4	797.9	35.3	833.1	783.6
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	12.3	-	12.3	-	12.3	12.0
Amortización de gastos por arrendamiento ³	-	16.7	1.3	18.0	0.5	18.5	24.0
Gatos de pintura	-	5.8	0.2	6.0	-	6.0	5.1
Ingreso Neto Operativo	-	721.2	112.9	834.1	35.8	869.9	824.7

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

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

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	30 sep. 2019						30 sep. 2018
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Joint Venture	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado ⁸
		Industrial	Comercial				
NOI	n/a	721.2	112.9	834.1	35.8	869.9	824.7
Honorarios de administración	(40.3)	n/a	n/a	(40.3)	n/a	(40.3)	(40.9)
Honorarios legales, profesionales	(12.9)	(0.5)	(0.2)	(13.6)	(0.1)	(13.6)	(12.9)
EBITDA³	(53.1)	720.7	112.7	780.3	35.7	816.0	770.8
Ingresos financieros	5.3	1.2	1.1	7.5	0.9	8.4	7.3
Gastos por intereses de deuda ⁴	n/a	(191.6)	(22.3)	(214.0)	(12.5)	(226.5)	(222.6)
Gastos de financiamiento normalizados	(5.7)	n/a	n/a	(5.7)	(0.3)	(6.0)	n/a
Gasto de ISR	n/a	(0.2)	n/a	(0.2)	n/a	(0.2)	(0.1)
FFO⁵	(53.5)	530.0	91.5	567.9	23.8	591.7	555.3
Gastos capitalizables normalizados ⁶	n/a	(33.1)	(2.8)	(35.9)	(0.4)	(36.2)	(30.5)
Mejoras del inquilino	n/a	(15.7)	(1.0)	(16.7)	-	(16.7)	(16.1)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	n/a	(3.2)	-	(3.2)	-	(3.2)	-
Gastos capitalizables extraordinarios	n/a	(3.8)	(0.1)	(3.8)	-	(3.8)	-
Comisiones de arrendamiento	n/a	(13.3)	(1.4)	(14.7)	(0.5)	(15.2)	(20.0)
Gastos internos de ingeniería	n/a	(2.9)	-	(2.9)	-	(2.9)	-
Gastos internos de arrendamiento	n/a	(6.6)	-	(6.6)	-	(6.6)	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	n/a	6.9	(1.4)	5.5	(0.6)	4.9	2.1
AFFO	(53.5)	458.4	84.8	489.7	22.3	512.0	490.9
	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA³	(53.1)	720.7	112.7	780.3	35.7	816.0	770.8
Gastos relacionado a ventas de activos	(0.5)	0.2	-	(0.3)	-	(0.3)	(2.9)
EBITDAre⁷	(52.7)	720.5	112.7	780.6	35.7	816.3	773.7

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamientos normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración. 3. EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración a nivel fondo, gastos corporativos, gastos administrativos, legales y profesionales. 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. 5. Todos los conceptos debajo de FFO a excepción del ajuste lineal de ingresos por arrendamientos son calculados con base en el promedio móvil de tres años 6. Excluye expansiones, desarrollos y gastos de remodelación 7. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA 8. Los resultados no han sido confrontados al cambio en la metodología para incluir los gastos de financiamiento normalizado en el calculo del AFFO del 3T19.

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

Activos Netos por Segmento

	30 Sep 2019						30 Sep 2018	
	Ps. millones						Ps. millones	
	Compl. Propias		Com/Of	Consol	Joint Venture		Prop. Comb	Prop. Comb
Fondo	Industrial	Com/Of (50%)						
Activos – Circulante								
Efectivo y equ. de efectivo	248.3	65.9	26.1	340.3	45.7	386.0	728.4	
Cuentas por cobrar, neto	0.3	47.2	17.5	65.0	5.8	70.8	100.1	
Otros Cuentas por cobrar	-	423.9	-	423.9	-	423.9	-	
Otros activos	8.3	21.3	6.2	35.7	6.7	42.5	38.8	
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	135.2	
Total de activos - circulante	256.9	558.3	49.8	865.0	58.2	923.2	1,002.6	
Activos - No Circulante	-	-	-	-	-	-	-	
Otras cuentas por cobrar	-	38.4	-	38.4	-	38.4	408.4	
Efectivo restringido	-	16.2	-	16.2	9.9	26.1	5.0	
Otros activos	-	211.2	6.1	217.3	24.0	241.3	212.5	
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	841.6	
Propiedades de inversión	-	34,760.5	5,406.6	40,167.1	1,990.6	42,157.6	40,647.4	
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	141.9	
Total de activos - circulante	-	35,868.0	5,412.7	41,280.7	2,024.4	43,305.1	42,256.8	
Total de activos	256.9	36,426.3	5,462.5	42,145.7	2,082.6	44,228.3	43,259.4	
Pasivos - Circulante	-	-	-	-	-	-	-	
Cuentas por pagar	125.4	336.1	52.9	514.4	16.2	530.6	518.8	
Deuda	-	-	-	-	-	-	283.5	
Otras Deudas	-	4.3	-	4.3	-	4.3	-	
Depósitos de inquilinos	-	11.8	1.0	12.8	-	12.8	33.3	
Total pasivos - circulante	125.4	352.1	53.9	531.4	16.2	547.7	835.6	
Pasivos - No Circulante	-	-	-	-	-	-	-	
Depósitos de inquilinos	-	304.3	25.1	329.3	16.0	345.3	309.2	
Deuda	9,870.1	5,554.7	-	15,424.7	572.7	15,997.4	15,413.8	
Impuesto diferido	-	19.2	-	19.2	-	19.2	6.3	
Otras Deudas	-	18.1	-	18.1	-	18.1	-	
Instrumentos financieros derivados	68.4	-	-	68.4	-	68.4	-	
Total Pasivos No Circ	9,938.4	5,896.2	25.1	15,859.7	588.6	16,448.3	15,729.3	
Total Pasivos	10,063.8	6,248.3	79.0	16,391.1	604.9	16,996.0	16,564.8	
Activos netos	(9,807.0)	30,178.0	5,383.5	25,754.6	1,477.8	27,232.3	26,694.5	

Nota: al 30 de septiembre 2019, había USDe\$244.1m de fondos (es decir, firepower) disponibles bajo la línea de crédito revolving. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 19.6363. El valor tangible neto de los activos (ver sección de definiciones) al 30 de septiembre de 2019 era de Ps. 33.5 por certificado



MACQUARIE



6

Perfil de Deuda

Panorama de la Deuda – Al 30 de septiembre de 2019

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

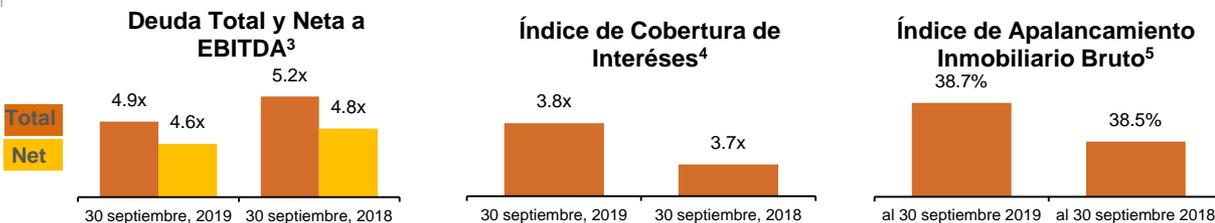
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.6% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.1x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 36.6% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.4% anual
- El 71.3% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 6.3 años

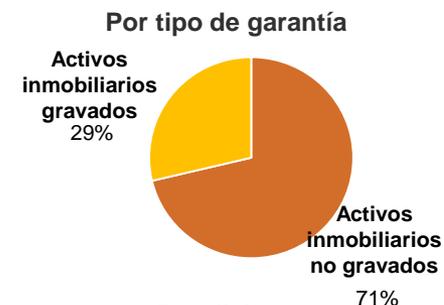
Perfil de Vencimiento de Créditos²



Índices de Deuda Clave²



Gráficos Selectos



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo de un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 19.6363 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 3T19: 19.4174 para EBITDA 3T19 anualizado y el TC CDP: 19.6363 para los balances de deuda 4. NOI 3T / gasto por intereses 3T 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada

Índices de Apalancamiento Regulatorio

Al 30 de septiembre de 2019

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos ¹		15,533,945
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		43,623,454
Índice de Apalancamiento =	$\frac{15,533,945}{43,623,454}$	= 35.6% (Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	340,322	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,822,019
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	4,794,098
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,280,586
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	266,218
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	-
ICD _t =	$\frac{340,322 + 2,822,019 + 4,794,098}{1,280,586 + 266,218}$	= 5.1x	(Mínimo Regulatorio de 1.0x)

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

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la deuda al 30 de septiembre de 2019

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	180.0	3,534.5	Fija ²	4.44%	Sólo Intereses	Sin Garantía	5-Abr-19	1-Abr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	-	-	Variable	30 días LIBOR + 2.50%	Sólo Intereses	Sin Garantía	5-Abr-19	1-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIIIE 28 días + 2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,909.1	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,472.7	Fija	5.44%			30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,123.6	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	13-Sep-17	1-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,472.7	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	22-May-19	1-Jun-34
Total		790.0	15,512.7						

Deuda Asociada al Joint Venture con Grupo Frisa⁵

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	29.4	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ^{3,6}	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		29.4	577.5						
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional del Joint Venture		819.4	16,090.2						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.6363 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.50% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020 7. Al 30 de septiembre de 2019, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD180.0 millones (tramo en USD) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 244.1 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR.



Distribuciones y Guía

7

Guía de AFFO y Distribución Revisada

Distribución declarada del 3T19 de Ps 0.4550 por CBFi representa un incremento del 11.0% A/A y el tercer incremento consecutivo en distribuciones trimestrales

Distribución

- La guía de distribución de 2019 se incrementa de Ps. 1.76 por certificado a Ps. 1.78 por certificado
- La distribución por CBFi para el 3T19 será de Ps 0.4550; por un monto total de Ps 348.4 millones¹, lo cual representa un 68.0% del AFFO del 3T19
- La distribución de 3T19 representa un incremento de 11.0% A/A
- Se espera que la distribución del 3T19 se pague el 24 de enero de 2020 a los tenedores con fecha de registro el 23 de enero de 2020. Los CBFis de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-dividendo el 22 de enero de 2020
- La clasificación de la distribución como retorno de capital y/o resultado fiscal se determinara previo al pago en enero 2020²

AFFO

- La guía para el AFFO de 2019 se actualizó a Ps 2.57 por CBFi desde la guía anterior de Ps 2.50-2.55 por CBFi
- Basado en los siguientes supuestos
 - TC promedio de Ps. 19.35 por dólar para el periodo restante de 2019
 - Ninguna adquisición ni venta
 - Ninguna actividad de recompra de certificados
 - El continuo desempeño estable de las propiedades del portafolio, así como condiciones de mercado estables

El pago de distribuciones de efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador

1. Usando CBFis en circulación al 24 de octubre de 2019: 765,700,000 2. Consultar página 36 para mayor información, Los inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales

Metodología de Cálculo de AFFO Actualizada



La metodología de cálculo de AFFO se cambió para incluir los Gastos de Financiamiento Normalizados en FFO del 3T19 para mejorar la transparencia en el reporte y asegurar el fondeo apropiado de los costos de financiamiento manteniendo una base neutral en términos de apalancamiento

Definiciones

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

Nota: NS quiere decir no significativo

1. Referirse a la página 34 para mayor detalle sobre la metodología normalizada

Uso de Capital Trimestral Actual vs Metodología Normalizada

Por los tres meses terminados	3T19 Ps. millones	3T18 Ps. millones	Var (%)
Costos de Financiamiento Normalizados	(1.7)	-	*NS
Capex Normalizado de Mantenimiento	(42.9)	(50.6)	(15.2%)
Mejoras a Inquilinos	(20.5)	(10.6)	93.7%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(2.6)	(1.9)	38.4%
Capex Normalizado Extraordinario	(1.4)	(7.7)	(81.4%)
Comisiones por arrendamiento	(8.5)	(7.3)	17.9%
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(5.4)	(2.0)	*NS
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(6.6)	(3.9)	68.3%
Ajuste a rentas de línea recta	4.9	2.1	*NS
Subtotal de Ajustes de AFFO	(84.8)	(81.8)	3.6%

Metodología Normalizada¹

Subtotal de Ajustes de AFFO	(79.7)	(76.0)	4.9%
------------------------------------	---------------	---------------	-------------

Resultados AFFO 3T18 Conformados

AFFO por certificado incrementó 10.0% A/A usando resultados conformados para 3T18. El incremento en partidas relacionadas con arrendamiento como comisiones por arrendamiento y mejoras a inquilinos reflejan una actividad de arrendamiento sólida en los últimos doce meses

Por los tres meses terminados	3T19	3T18	Var (%)
	Actual	Conformado ¹	
	Ps. Millones	Ps. Millones	
Ingreso neto de la propiedad	869.9	824.7	5.5%
Honorarios de administración	(40.3)	(40.9)	(1.5)%
Honorarios legales, profesionales	(13.6)	(12.9)	5.4%
EBITDA	816.0	770.8	5.9%
Ingresos financieros	(226.5)	(222.6)	1.8%
Gastos de financiamiento normalizados	(6.0)	(6.0) ³	0.0%
Gastos por intereses de deuda	8.4	7.3	15.1%
Gasto de ISR	(0.2)	(0.1)	100.0%
FFO	591.7	549.3	7.72%
Gastos capitalizables normalizados	(36.2)	(36.4)	(0.4)%
Mejoras del inquilino	(16.7)	(13.2)	27.1%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	(3.2)	(2.9)	8.5%
Gastos capitalizables extraordinarios (neto del pago por aseguradoras)	(3.8)	(6.0)	(36.4)%
Comisiones de arrendamiento a terceros	(15.2)	(10.7)	42.5%
Gastos Internos relacionados con ingeniería	(2.9)	(2.2)	32.4%
Gastos internos de arrendamiento	(6.6)	(6.8)	(2.5)%
Ajustes de renta de línea recta ²	4.9	2.1	*NsS
Subtotal AFFO	(79.7)	(76.0)	
AFFO	512.0	473.3	
Promedio ponderado de certificados (millones)	768.6	781.6	
AFFO por certificado	0.6661	0.6056	

1. Los resultados conformados muestran el impacto del cambio en metodología de cálculo de AFFO en las métricas de 3T18 si los cambios se hubieran aplicado para los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2018 2. El ajuste de renta en línea recta no es un ajuste de efectivo 3. Gastos de financiamiento normalizados en respecto al portafolio de deuda en el 3T18 basado en estimados

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



MACQUARIE



Consideraciones Fiscales

Resumen de la Posición Fiscal

Con base en las tasas de TC actuales, es probable que FIBRAMQ genere un resultado fiscal positivo en 2019

Posición Fiscal de FIBRAMQ de 3T19 (Ps.m)¹

Resultado Fiscal	Ps. m
Ingresos Acumulables sujetos de impuestos	4,366.9
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	2,889.3
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	1,320.4
<i>Ajuste anual por inflación</i>	132.8
<i>Ingresos por intereses</i>	24.5
(-) Deducciones Autorizadas	(3,631.3)
<i>Gastos relacionados con la operación</i>	(475.3)
<i>Deducción de inversiones</i>	(1,127.8)
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	(1,277.9)
<i>Gastos financieros</i>	(750.3)
Utilidad Fiscal Acumulada	735.7
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(996.4)
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar acumuladas	(260.7)

- FIBRAMQ debe distribuir por lo menos 95% de su resultado fiscal anual a sus inversionistas antes del 15 de marzo del año siguiente al de dicho resultado (**Distribución mínima para las FIBRAS**)
- Fondos de pensiones extranjeros que adquieran CBFIs podrían estar exentos de pago de impuestos sobre las distribuciones que FIBRAMQ pague
- Otros aspectos fiscales:
 - Las ganancias de capital por la venta de CBFIs hechas a través de la BMV están exentas de impuestos para ciertos tipos de inversionistas
 - FIBRA Macquarie no debería considerarse como un "PFIC" por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018²

Panorama fiscal de FIBRAMQ para 2019

- El resultado fiscal de 2019 depende en gran medida del tipo de cambio al cierre de 2019**
 - El resultado fiscal de 2019 es altamente dependiente del tipo de cambio al cierre de 2019, pues las ganancias/pérdidas derivadas de movimientos del TC en activos monetarios (deuda neta en dólares) están incluidos en el resultado fiscal. El balance de deuda neta en dólares de FIBRAMQ al 30 de septiembre de 2019 es de aprox. US\$790m y se espera que se mantenga relativamente estable hasta el 31 de diciembre de 2019
- Análisis de sensibilidad a la posición fiscal de 2019**
 - La distribución planeada de FIBRAMQ es de Ps.1.78/CBFI, o Ps. 1,365m. Un TC al cierre mayor o igual a 19.86 resultaría en que el 100% de las distribuciones de la 2M19 sean catalogadas como retorno de capital; un TC al cierre menor o igual a Ps. 18.9 resultaría en que el 100% de las distribuciones de la 2M19 sean catalogadas como resultado fiscal
 - En lo que va de 2019, FIBRAMQ ha realizado distribuciones por Ps. 232 millones como resultado fiscal y Ps. 436 millones como retorno de capital
- Impacto clave a las distribuciones de FIBRAMQ de 2019**
 - Si FIBRAMQ tiene resultado fiscal:** sería requerido que un mínimo del 95% de dicho resultado fiscal sea distribuido y que esta distribución sea sujeta a una retención del 30%, a excepción de personas morales mexicanas y fondos de pensiones nacionales y extranjeros
 - Si FIBRAMQ no reportara resultado fiscal:** las distribuciones pueden continuar siendo retornos de capital y no sujetas a retención

1. Este cálculo es un estimado simplemente ilustrativo. 2. 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



MACQUARIE

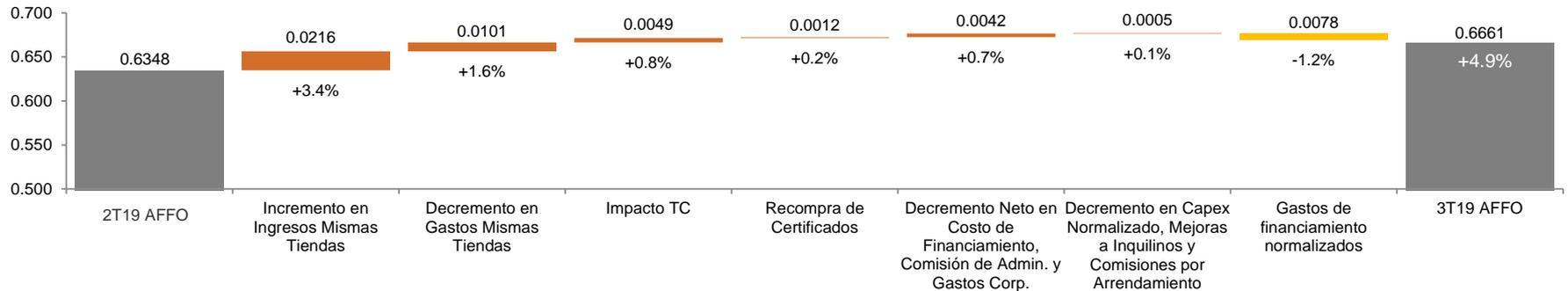


ANEXOS

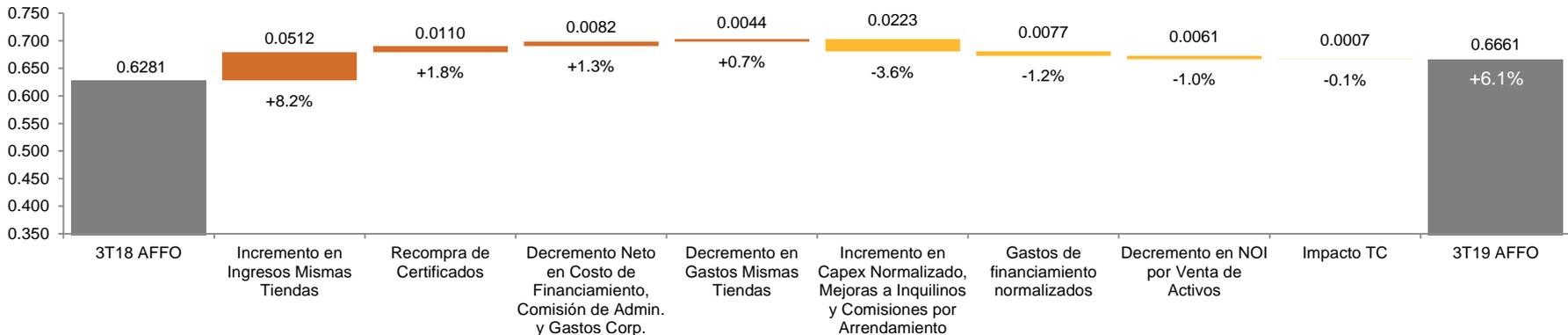
Puentes de AFFO 3T19

AFFO por certificado incrementó 4.9% T/T impulsado principalmente por mayores ingresos mismas tiendas y el efecto de la metodología actualizada de AFFO; Incremento de 6.1% A/A debido a mayores ingresos mismas tiendas y parcialmente contrarrestado por un incremento en capex normalizado, comisiones por arrendamiento y mejoras a inquilinos

AFFO por certificado en Ps. 2T19 a 3T19

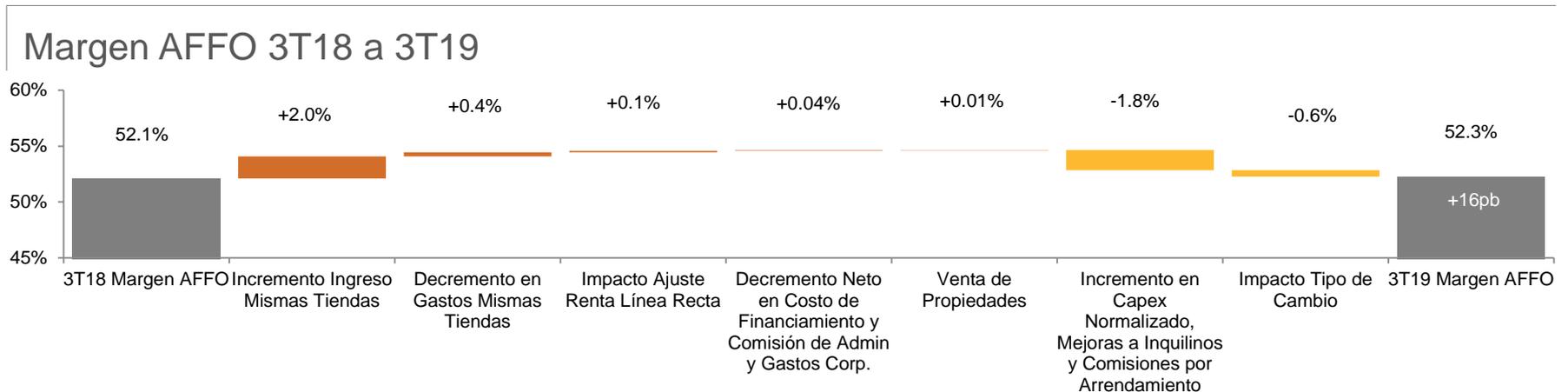
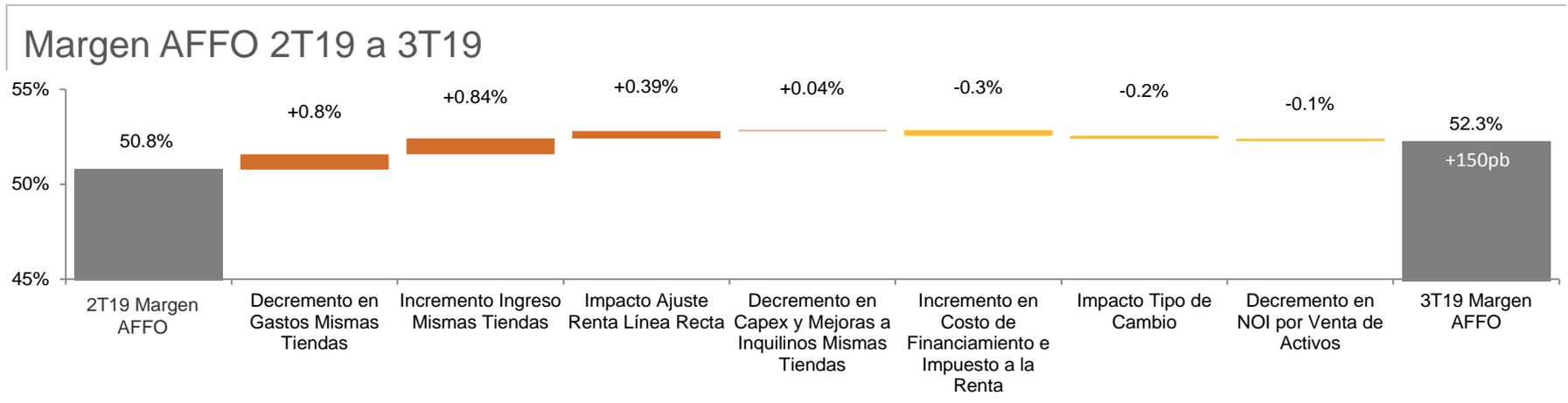


AFFO por certificado en Ps. 3T18 a 3T19



Puentes Margen AFFO 3T19

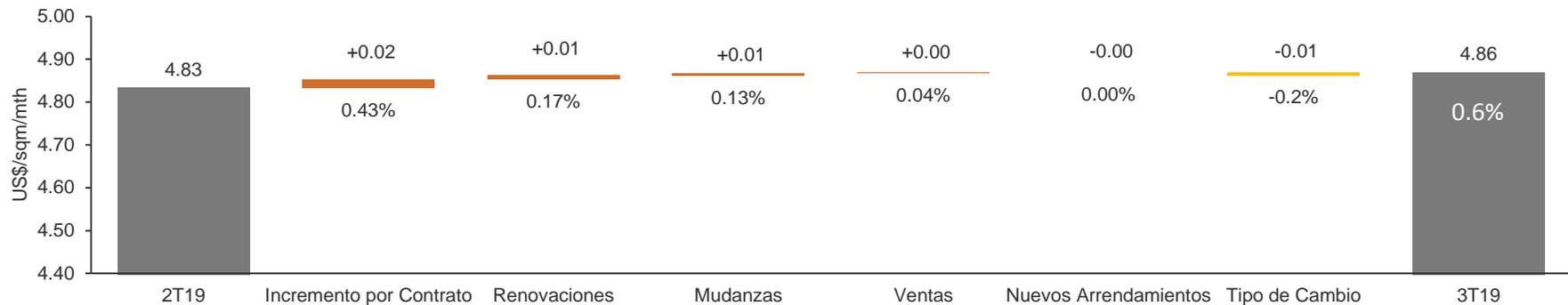
Margen de AFFO récord de 52.3%, principalmente impulsado por un incremento en ingresos mismas tiendas y una caída en gastos mismas tiendas como resultado de una alta ocupación promedio



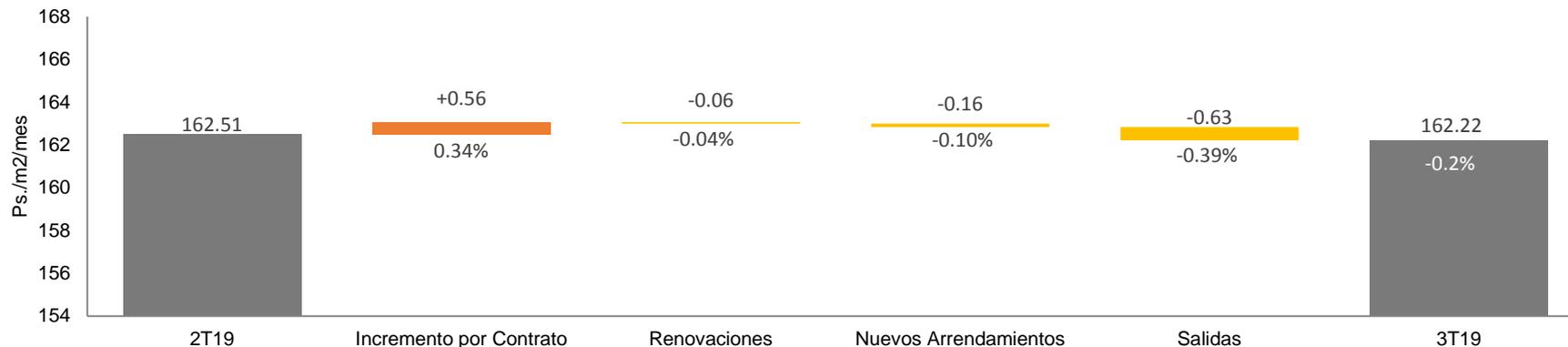
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

El periodo positivo de arrendamientos y renovaciones se mantiene constante en Industrial, las tasas de renta promedio en el portafolio comercial se mantienen mayormente sin cambios

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T19 a 3T19 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T19 a 3T19 (Ps.)¹



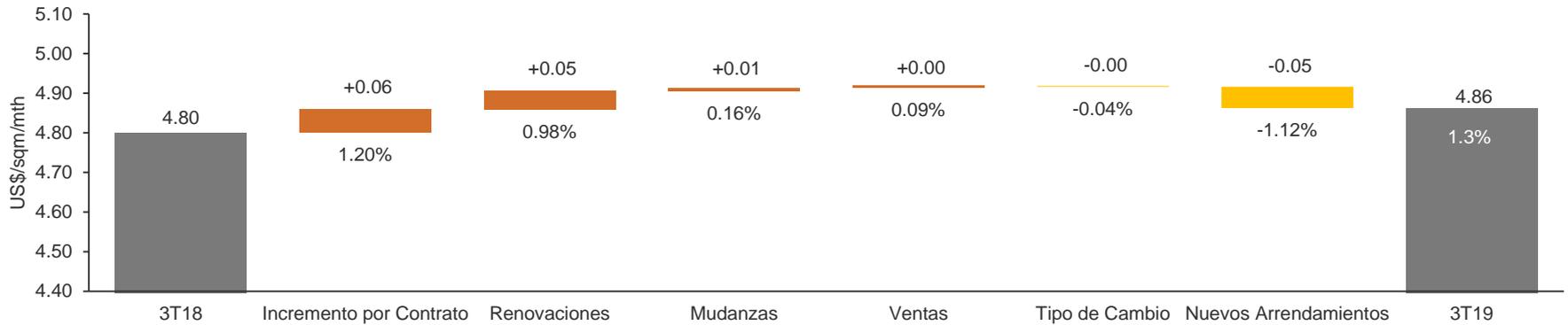
1. Incrementos por contrato de 2.4% por encima de inflación.

Puente entre Tasas de Renta Año a Año

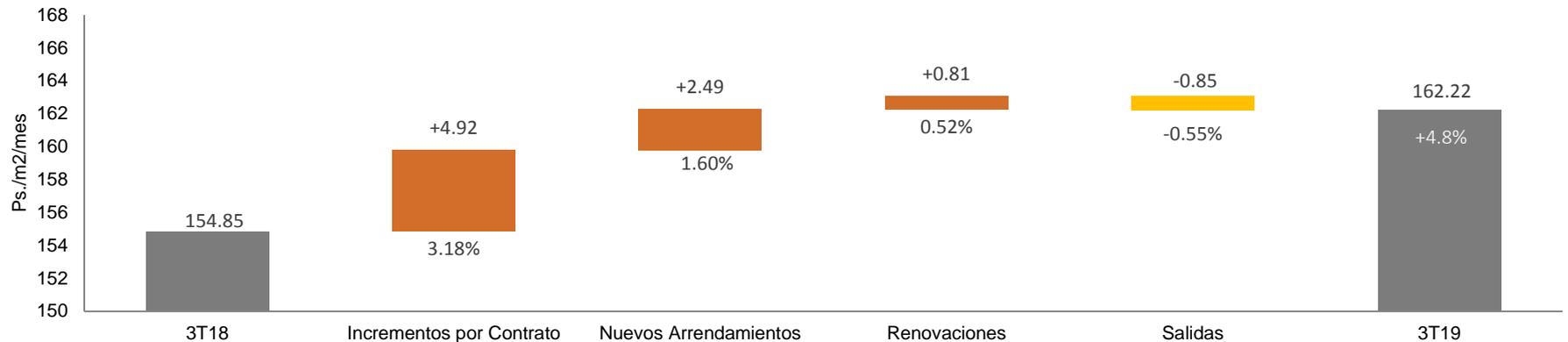


Incrementos en tasas de renta comerciales fueron impulsados por incrementos anuales programados; las tasa de renta industriales fueron ayudadas por incrementos contractuales pero fueron contrarrestadas por tasas de renta de nuevos arrendamientos por debajo del promedio

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T18 a 3T19 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T18 a 3T19 (Ps.)



Distribución de ABA por Mercado

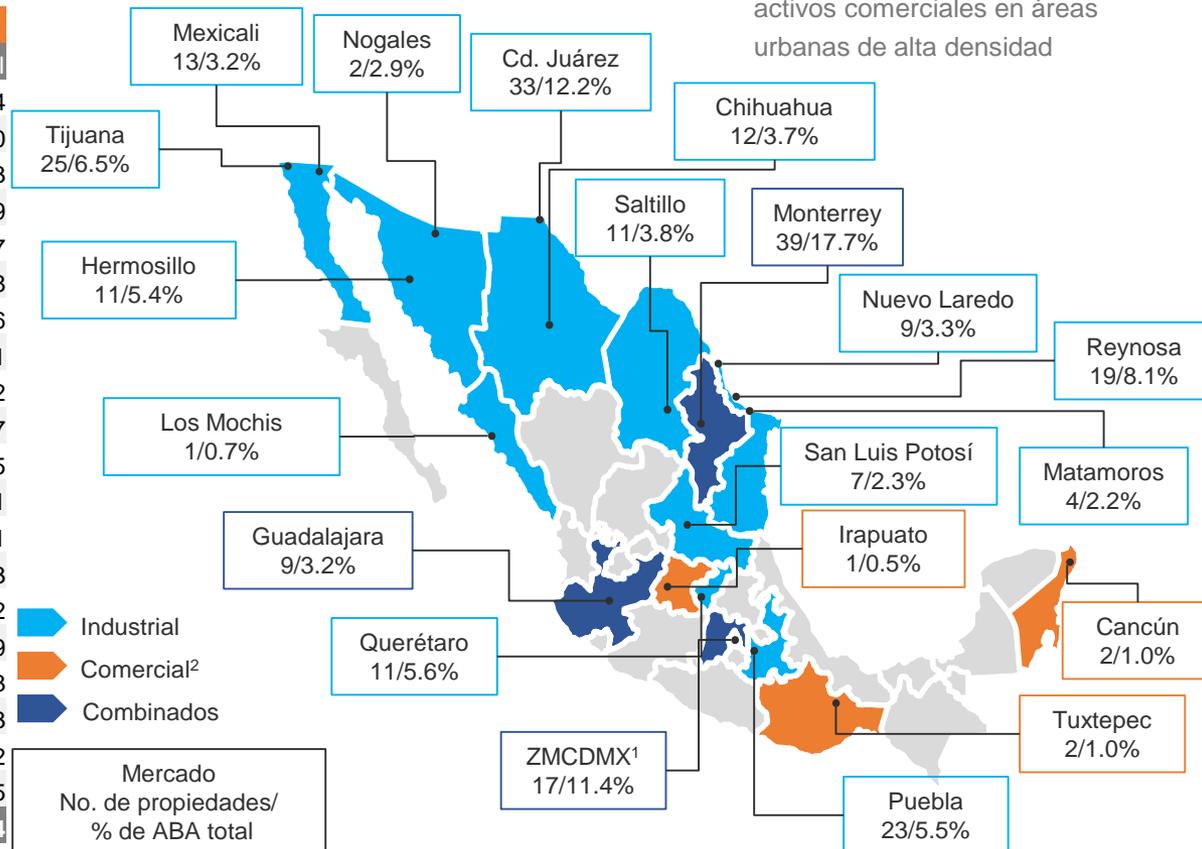
Portafolio Diversificado

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

	ABA (Metros ² 000's)		
	Industrial	Comercial ²	Total
Monterrey	529	35	564
Ciudad Juárez	390	-	390
ZMCDMX ¹	39	324	363
Reynosa	259	-	259
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	171	-	171
Saltillo	122	-	122
Chihuahua	117	-	117
Nuevo Laredo	105	-	105
Mexicali	101	-	101
Guadalajara	89	12	101
Nogales	93	-	93
San Luis Potosí	72	-	72
Matamoros	69	-	69
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
Total	2,742	452	3,194

Presencia en Mercados Clave

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



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

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o esta al menos 90% ocupada, lo que suceda primero. Cuando esta llega a la estabilización la propiedad es transferida al portafolio operativo
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario bruto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario neto:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de apalancamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 3T18 y 3T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Julio 1, 2018 y hasta Septiembre 30, 2019. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés)

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

Información Importante Adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación interna al 30 de septiembre del año relevante. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.25% y 10.75% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.25% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.