



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Primer 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
	Apéndices	37
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de Marzo 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 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 ¹	Ocupación	ABA ('000 m ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	236	284	94.8%	2,758	29,691
Comercial ²	17	732	93.5%	456	4,911
Total	253	1,016	94.7%	3,215	34,602



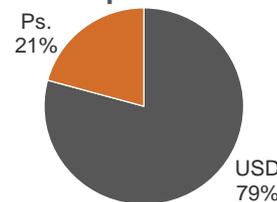
1. El número de clientes es calculado en base a cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas por un negocio conjunto al 50/50. 3. Tipo de cambio al 31 de Marzo de 2019: Ps. 19.3793, precio de certificado de Ps. 21.03 y CBFIs en circulación: 770,000,000. 4. Tipo de cambio: 31 Marzo 2019: Ps. 19.3793 5. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como deuda total / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda bruta proporcionalmente combinada - efectivo - recursos de venta por cobrar) / (propiedades totales según última valuación independiente + tierra al costo ajustada por TC). 6. Tipo de cambio promedio usado - 2019: 19.3508. 7. Calculado con el 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 8. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 9. Calculado usando capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 1T19 anualizado 10. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de marzo de 2019 de 19.5519 obtenido de Bloomberg 11. Calculado usando el promedio para el periodo de los últimos 12 meses de NOI a partir del 31 de marzo de 2019 y tipo de cambio de Ps. 19.3508

Resumen financiero

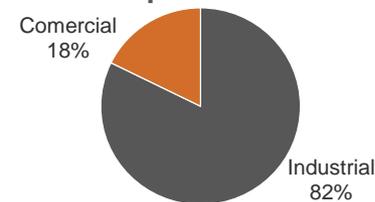
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$835.6m / Ps.16.2 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ⁴	US\$2,279m / Ps.44.2 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁵	35.1% / 36.7%
NOI últimos 12 meses ⁶	US\$171m / Ps.3.3 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁷	10.5%
1T19 AFFO por certificado / Distribución por certificado ⁸	Ps. 0.6289 / Ps. 0.4250
AFFO por certificado (UDM) / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.46 / Ps. 1.64
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución 1T19 anualizado ⁹	12.0% / 8.1%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ¹⁰	US\$1.0m / Ps.20.5m

Análisis de portafolio¹¹

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 1T19

AFFO por certificado récord de Ps. 0.6289, un incremento de 5.3% T/T y 4.5% A/A; Ocupación récord de 94.7%, 244pb A/A; Se refinanció deuda de ~US\$425m con ~US\$75m adicionales en proceso

Resumen

Desempeño Financiero

- AFFO por certificado incrementó 4.5% A/A y el margen de AFFO incrementó 36pb
 - Incremento impulsado por ventas mismas tiendas, y una reducción en gastos por intereses netos y honorarios de administración
 - Parcialmente contrarrestado por la pérdida de rentas debido a la venta de propiedades y un incremento en capex normalizado y mejoras a inquilinos.
 - La recompra de certificados y la apreciación del dólar también fueron contribuyentes al incremento de AFFO por certificado.
- AFFO por certificado incrementó 5.3% T/T y el margen de AFFO incrementó 272pb:
 - Impulsado por un decremento en los gastos por intereses después de pagar un préstamo de Ps. 284.1m en enero del 2019
 - Parcialmente contrarrestado por un incremento en el capex normalizado y mejoras a inquilinos
- Distribución 1T19: Ps. 0.4250 por certificado, un incremento de 9.0% A/A; Tasa de distribución de AFFO 1T19 de 67.6%

Desempeño Operacional

- Rentas industriales crecieron 3.2% A/A, impulsado por incrementos contractuales, venta de propiedades y renovaciones con mayores rentas, parcialmente contrarrestado por nuevos arrendamientos con tasas menores
- Rentas comerciales crecieron 4.0% A/A, impulsadas por incrementos contractuales, mayores rentas de nuevos inquilinos y renovaciones con mayor renta pero fueron contrarrestadas por salidas de inquilinos
- Ocupación de mismas tiendas consolidada incrementó 114pb y 26 pb T/T a 94.7%

Iniciativas Estratégicas

- Refinanciamiento: En abril se completó el refinanciamiento de un préstamo a plazo no garantizado y de crédito revolvente de ~US\$425m a 5 años; estamos en la etapa final de un préstamo garantizado de ~US\$75m por 15 años que se espera cerrar en junio 2019
- Programa de Venta de Activos: se espera cerrar la venta de las dos propiedades previamente anunciadas en el programa a finales del 2T19
- Desarrollo: Construcción de un nuevo edificio en Ciudad Juárez (209 mil pies cuadrados) está en proceso para ser terminado en el 3T19

Indicadores clave 1T19



94.7%

Ocupación consolidada CDP
(1T18: 92.2%; 4T18: 94.4%)



Ps. 484.3m

AFFO Consolidado
(Ps.0.6289 por certificado)
(1T18 Ps. 477.8m – Ps. 0.6020 por certificado
4T18 Ps. 461.0m – Ps. 0.5972 por certificado)



4.5%

A/A Var. (%) AFFO por certificado



5.3%

T/T Var. (%) AFFO por certificado

Métricas Financieras y Operacionales Clave

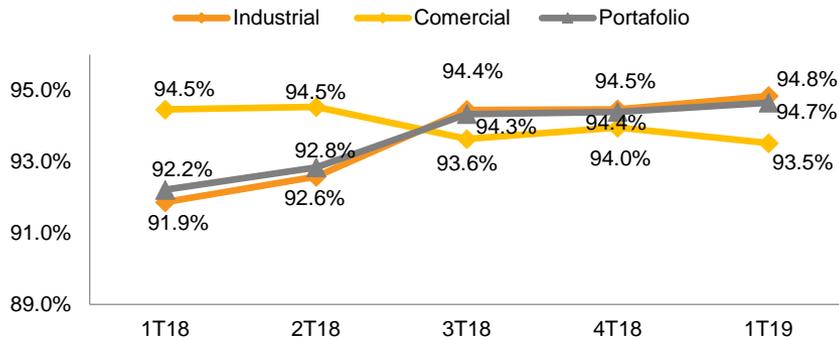
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	1T19	1T18	Var (%)	1T19	1T18	Var (%)
Ingresos Totales	947.2	941.2	0.6%	49.3	50.2	-1.8%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	829.4	824.7	0.6%	43.2	44.0	-1.8%
NOI por certificado ³	1.0771	1.0390	3.7%	0.0560	0.0554	1.2%
Margen NOI ⁴	87.6%	87.6%	-6pb	87.6%	87.6%	-6pb
EBITDA ²	776.3	767.8	1.1%	40.4	40.9	-1.3%
EBITDA por certificado ³	1.0082	0.9673	4.2%	0.0525	0.0516	1.7%
Margen EBITDA ⁴	82.0%	81.6%	38pb	82.0%	81.6%	38pb
FFO ²	564.5	546.9	3.2%	29.4	29.1	0.8%
FFO por certificado ³	0.7332	0.6890	6.4%	0.0381	0.0367	3.9%
Margen FFO ⁴	59.6%	58.1%	149pb	59.6%	58.1%	149pb
AFFO ²	484.3	477.8	1.3%	25.2	25.5	-1.1%
AFFO por certificado ³	0.6289	0.6020	4.5%	0.0327	0.0321	2.0%
Margen AFFO ⁴	51.1%	50.8%	36pb	51.1%	50.8%	36pb
EBITDAre ^{2,7}	772.0	765.9	0.8%	40.2	40.8	-1.6%
EBITDAre por certificado ³	1.0025	0.9650	3.9%	0.0522	0.0514	1.4%
Margen EBITDAre ⁴	81.5%	81.4%	12pb	81.5%	81.4%	12pb

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en negocio en conjunto 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados durante el período 1T19: 770,000,000 y 1T18: 793,744,401 4. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio usado: 1T19: 19.2211; 1T18: 18.7638 7. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

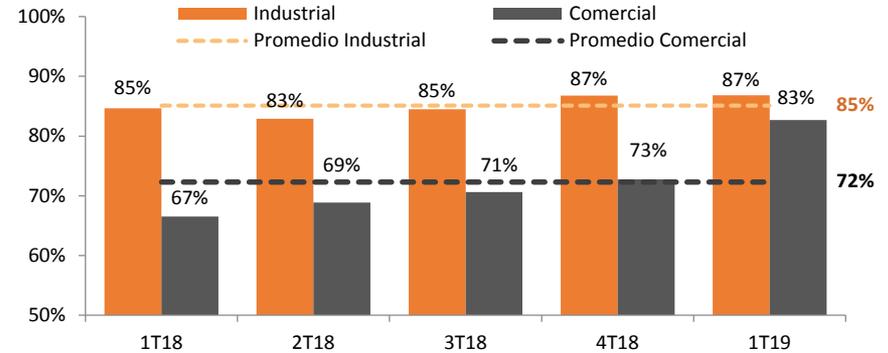
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio en 1T19

Ocupación (fin de trimestre)

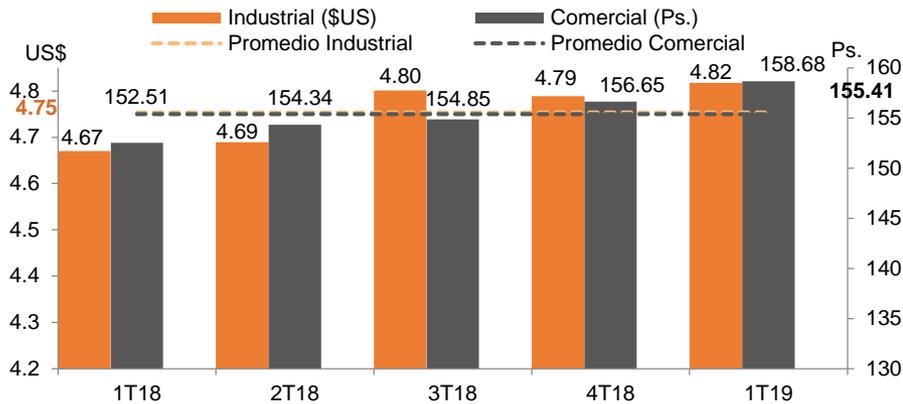


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



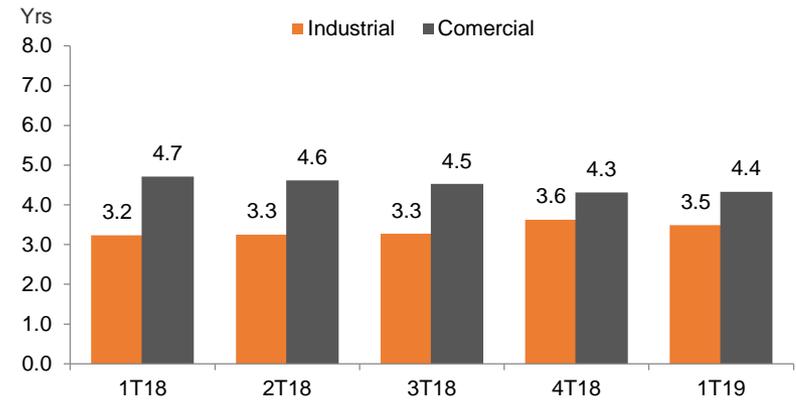
Tasa de Renta

(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

	Equivalente de Ps.	Equivalente de US\$ ¹	Puntos Clave
Fuentes de Capital			
AFFO Retenido			
AFFO Retenido – 2017	621.2	32.8	<ul style="list-style-type: none"> • AFFO/CBFI en 1T19 subió 5.3% T/T y 4.5% A/A • Distribución/CBFI de 1T19 de Ps 0.4250/CBFI, subió 9.0% A/A • Distribución cubierta 1.5x • AFFO ~81% en USD, margen de AFFO de 51.1% en 1T19, subió 36pb A/A
AFFO Retenido – 2018	659.8	34.3	
AFFO Retenido – 1T19	157.0	8.2	
AFFO Retenido – total	1,438.0	75.3	
Ventas de Activos			
2017	525.1	28.3	<ul style="list-style-type: none"> • A la fecha ~US\$117.5m en ventas excedieron el valor en libros por un agregado de 2.2% • Dos propiedades bajo contrato de venta por US\$7.3m • Recursos por recibir – US\$19.3m en 2020
2018	1,173.8	61.0	
Ventas de Activos – total	1,698.9	89.3	
Exceso de Efectivo	280.1	14.2	
Fuentes de Capital – total	3,417.0	178.7	
Uso de Capital			
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017 (100% del costo del proyecto)	371.3	19.6	<ul style="list-style-type: none"> • A la fecha ~US\$70m invertidos/comprometidos en expansiones y desarrollos • Adicionalmente 1.4m de pies cuadrados de ABA con un rendimiento de NOI proyectado de ~12% • US\$12.9 de expansiones y desarrollos comprometidas a la fecha
Proyectos completados en 2018 (100% del costo del proyecto)	98.7	5.1	
Proyectos en desarrollo al 1T19	54.7	2.8	
Expansiones y desarrollos – total	524.8	27.6	
Certificados recomprados para su cancelación			
2017	250.8	12.9	<ul style="list-style-type: none"> • Programa activo de recompra permite la captura inmediata de retornos ajustados por riesgo • Rendimiento de NOI implícito de 10%+ alto descuento contra NAV (~35%) • Programa autorizado hasta junio 2020 • Todos los CBFI recomprados cancelados o serán cancelados
2018	621.1	32.1	
Certificados recomprados para su cancelación - total	871.9	45.1	
Pago de deuda			
2017	832.9	44.0	<ul style="list-style-type: none"> • Crédito revolvente disponible de ~US\$260m al 1T19 • Índice de Apalancamiento regulatorio se redujo 39pb T/T a 35.1%
2018	766.3	40.0	
1T19	284.1	15.0	
Pago de deuda – total	1,883.2	99.0	
Otros			
Otros – 2017	55.8	2.9	<ul style="list-style-type: none"> • Incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar generadoras de ingresos de US\$1.2m en 2017 y US\$1.0m en 2018
Otros – 2018	78.4	4.1	
Otros – 1T19	2.8	0.1	
Otros – total	137.1	7.1	
Uso de Capital – total	3,417.0	178.7	
Oportunidades potenciales de uso de capital - 2019			
Expansiones y desarrollos			
Pagos restantes por progreso restantes en 2019, para proyectos comprometidos	192.9	10.0	<ul style="list-style-type: none"> • Pipeline de proyectos no comprometidos de un total de US\$7.7m, 226 mil pies cuadrados con potencial de +10.0% rendimiento de NOI • Buscando oportunidades de desarrollo industriales en sectores con crecimiento incluyendo logística enfocada en e-commerce, manufactura aeroespacial y de equipo médico. Reservas de tierra completamente propias de 195 mil metros cuadrados industriales y 67 mil metros cuadrados comerciales en negocio conjunto 50/50 • Incluye remodelaciones a Coacalco, Arboledas y Tecamac • Basado en el programa autorizado
No comprometidos – Cartas de interés y pipeline	147.4	7.7	
Expansiones y desarrollos – total	340.3	17.7	
Proyectos de remodelaciones comerciales	179.0	9.3	
Programa de recompra – vencimiento máximo en el 2020	1,000.0	51.9	
Oportunidades potenciales de uso de capital - 2019	1,519.3	78.9	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24 y Ps.19.22 para 2017, 2018 y 1T19, respectivamente.



Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

Ocupación récord de 94.8%, sobrepasando el récord anterior del 4T18, retención permaneció fuerte en 87% UDM; PPPRA incrementó 7.9% A/A

Actividad 1T19

- Ocupación: La ocupación final del periodo incrementó 297pb A/A e incrementó ligeramente T/T a un récord de 94.8%; la ocupación mismas tiendas incrementó 148pb de 93.4% a 94.8% A/A
- Arrendamiento: Se firmaron nueve nuevos arrendamientos (508 mil pies cuadrados), seis renovaciones (301 mil pies cuadrados) y hubo cinco salidas (402 mil pies cuadrados); de las cuales cuatro (261 mil pies cuadrados) fueron arrendadas subsecuentemente en el mismo trimestre; los más notables fueron un arrendamiento de 197 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez y una renovación anticipada de 123 mil pies cuadrados en Monterrey
- Retención: la retención UDM permaneció constante T/T y aumento 218pb A/A, a pesar de una retención baja en el 1T19 (42.8%), la retención fue impulsada por una actividad de renovaciones solida en los últimos tres trimestres del 2018
- El margen de NOI incrementó 135pb T/T ya que los gastos regresaron a niveles normales; el margen de NOI permaneció estable A/A
- Expansiones y Desarrollos: Continúa expansión en Reynosa de 47 mil pies cuadrados; comenzó la construcción de un nuevo edificio clase A de 209 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez
- Venta de Activos: el cierre de la venta de las dos propiedades previamente anunciadas se espera concluir al final del 2T19

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T19	4T18	Var (%) 1T19 vs 4T18	1T18	Var (%) 1T19 vs 1T18	3 meses terminados el 31 marzo, 2019	3 meses terminados el 31 marzo, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$741.5	\$758.5	-2.2%	\$747.4	-0.8%	\$741.5	\$747.4	-0.8%
Gastos relacionados con las propiedades	\$(64.9)	\$(76.7)	-15.3%	\$(64.3)	1.0%	\$(64.9)	\$(64.3)	1.0%
NOI	\$676.6	\$681.8	-0.8%	\$683.1	-0.9%	\$676.6	\$683.1	-0.9%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.8%	94.5%	37pb	91.9%	297pb	94.8%	91.9%	297pb
Ocupación (%) promedio de periodo	94.2%	94.1%	7pb	91.9%	235pb	94.2%	91.9%	235pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,691	29,696	0.0%	31,991	-7.2%	29,691	31,991	-7.2%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$4.82	\$4.79	0.6%	\$4.67	3.2%	\$4.82	\$4.67	3.2%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	87%	87%	8pb	85%	218pb	87%	85%	218pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.6	-3.8%	3.2	7.9%	3.5	3.2	7.9%
Margen de NOI (%)	91.2%	89.9%	135pb	91.4%	-15pb	91.2%	91.4%	-15pb
TC PDP Promedio	19.35	19.69	-1.7%	19.07	1.4%	19.35	19.07	1.4%
TC CDP	19.38	19.68	-1.5%	18.34	5.6%	19.38	18.34	5.6%
TC Promedio	19.22	19.83	-3.1%	18.76	2.4%	19.22	18.76	2.4%

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 cierra 148pb A/A, PPPRA incrementa 7.0% A/A; la retención sube 289pb A/A continuando la tendencia de una fuerte retención

Resumen mismas tiendas del portafolio industrial

- NOI incrementó 3.6%, impulsada en la mayor parte por incrementos en ocupación y tasas de renta
- La ocupación al final del periodo incrementó 148pb de 93.4% a 94.8% A/A
- La retención incrementó de 83.7% a 86.6% A/A
- La renta mensual promedio incrementó A/A 1.6% a US\$4.82 por metro cuadrado por mes
- El porcentaje de renta en US\$ incrementó 46pb a 92.1%
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento incrementó 7.0% a 3.5 años

Métricas Financieras y Operativas

Portafolio Industrial Mismas Tiendas ¹	1T19	1T18	Var (%)	3 meses terminados el 31 marzo, 2019	3 meses terminados el 31 marzo, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 vs PPC
Ingreso Operativo Neto	Ps. 678.2m	Ps. 654.6m	3.6%	Ps. 678.2m	Ps. 654.6m	3.6%
Margen Operativo Neto	91.5%	91.7%	-28 pb	91.5%	91.7%	-28 pb
Numero de Propiedades	236	236	0	236	236	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,691	29,633	0.2%	29,691	29,633	0.2%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,758	2,753	0.2%	2,758	2,753	0.2%
Ocupación fin del periodo	94.8%	93.4%	148 pb	94.8%	93.4%	148 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	4.82	4.74	1.6%	4.82	4.74	1.6%
Retención de clientes UDM	86.6%	83.7%	289 pb	86.6%	83.7%	289 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.5	3.3	7.0%	3.5	3.3	7.0%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.1%	91.7%	46 pb	92.1%	91.7%	46 pb

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PPC

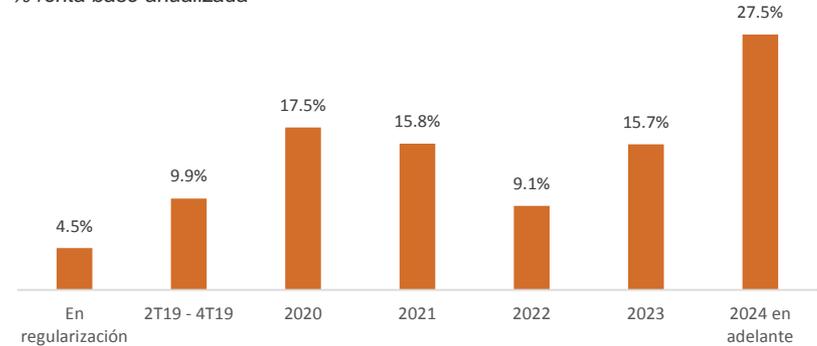
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 74.3% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 92.1% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento de 3.5 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 9.9% de la renta base anualizada expirará en el 2T19-4T19; arrendamientos representando el 4.5% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y requieren regularización

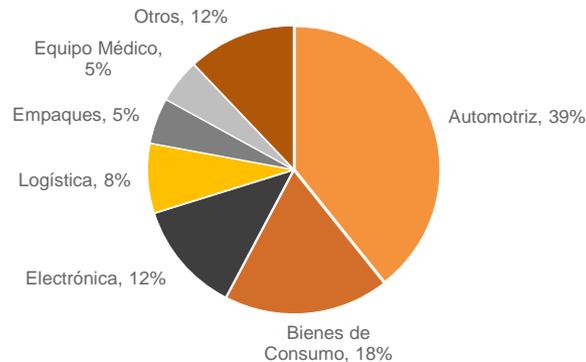
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



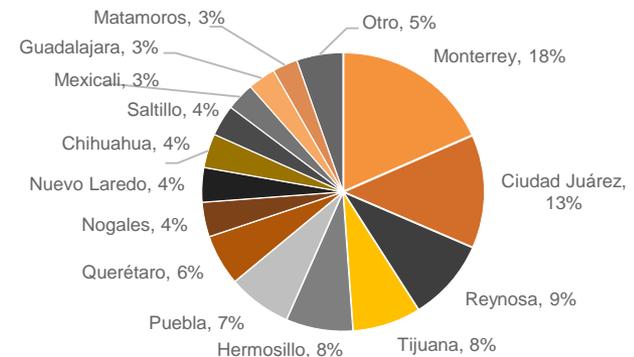
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.6% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.1 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

La actividad de nuevos arrendamientos mas alta desde el 2T17 con 9 arrendamientos con un total de 508 mil pies cuadrados, la retención UDM permanece fuerte en 87%

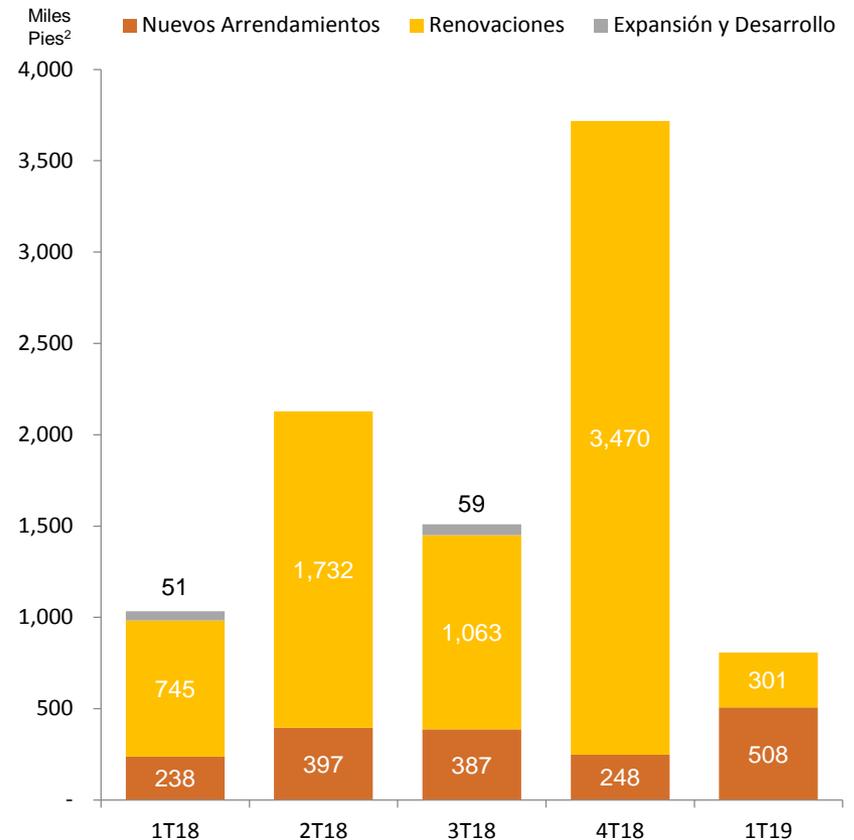
Resumen de Arrendamiento Industrial 1T19

- Bajo nivel de actividad en el 1T19, el nivel de nuevos arrendamientos mas alto desde el 2T17 (508 mil pies cuadrados)
- Nuevos Arrendamientos y renovaciones por un total de 809 mil pies cuadrados
- La retención UDM permaneció en nivel récord de 87%
- Nivel promedio de salidas (402 mil pies cuadrados), de los cuales 65% fueron eficientemente arrendados dentro del mismo trimestre.

Panorama Regional (Al 31 de marzo de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	180	26	30	236
Número de Inquilinos¹	212	27	45	284
Metros Cuadrados '000s	2,203.2	339.3	215.9	2,758.4
Ocupación	94.0%	97.3%	99.3%	94.8%
% Renta Base Anualizada	79.3%	11.7%	9.0%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$4.82	\$4.46	\$5.31	\$4.82

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.3793 3. Basado en contratos firmados



3

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Tasas de renta incrementaron 4.0% A/A; el NOI incrementó 7.9% A/A ya que las tasas de renta altas contrarrestaron la baja en ocupación; el margen NOI incrementó ~120pb T/T y A/A

Actividad 1T19

- El NOI del 1T19 incrementó 7.9% T/T y A/A asistido por Ps. 9.4m en cargos por terminación anticipada de dos clientes que salieron de Grand Polanco
- Ocupación trimestral disminuyó 43pb T/T y 94pb A/A a 93.5% principalmente por salidas en:
 - Coacalco (1,000 metros cuadrados), que fue el resultado en un cambio de estrategia del cliente, el espacio se dividirá para hacerlo mas atractivo para clientes potenciales
 - Ojo de agua: (1,400 metros cuadrados) donde un cliente moroso dejó el espacio, así permitiendo que esté disponible para que se pueda rentar
- Arrendamiento:
 - Récord de renovaciones (18.7 mil metros cuadrados) impulsado por una renovación anticipada en City Shops Valle Dorado (7.8 mil metros cuadrados) y dos renovaciones significativas en Multiplaza Lindavista (4.6 mil metros cuadrados)
 - Las salidas (3.9 mil metros cuadrados) fueron parcialmente contrarrestadas por nuevos arrendamientos (1.4 mil metros cuadrados), incluyendo los dos mencionados anteriormente
- Expansiones y Remodelaciones:
 - Expansión en Multiplaza Del Valle en Guadalajara de 2,126 metros cuadrados está en proceso, que incluye 1,400 metros cuadrados para Cinépolis, una cadena de cines como espacio adicional para tiendas pequeñas
 - Remodelaciones en Multiplaza Arboledas (ZMCDMX) y Tecamac (ZMCDMX) están en proceso y el diseño para Coacalco (ZMCDMX) ha sido finalizado

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T19	4T18	Var (%) 1T19 vs 4T18	1T18	Var (%) 1T19 vs 1T18	3 meses terminados el 31 marzo, 2019	3 meses terminados el 31 marzo, 2018 (PPC)	Var (%) 2019 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$205.7	\$193.8	6.1%	\$193.8	6.1%	\$205.7	\$193.8	6.1%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$52.8)	(\$52.2)	1.2%	(\$52.1)	1.4%	(\$52.8)	(\$52.1)	1.4%
NOI	\$152.8	\$141.6	7.9%	\$141.7	7.9%	\$152.8	\$141.7	7.9%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	93.5%	94.0%	-43pb	94.5%	-94pb	93.5%	94.5%	-94pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.7%	93.7%	0pb	94.6%	-93pb	93.7%	94.6%	-93pb
ABA ('000s ft ²) CDP	456	457	-0.1%	456	0.1%	456	456	0.1%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$158.68	\$156.65	1.3%	\$152.51	4.0%	\$158.68	\$152.51	4.0%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	83%	73%	951pb	67%	1,551pb	83%	67%	1,551pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.4	4.3	1.7%	4.7	-6.7%	4.4	4.7	-6.7%
Margen de NOI (%)	74.3%	73.0%	126pb	73.1%	120pb	74.3%	73.1%	120pb

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

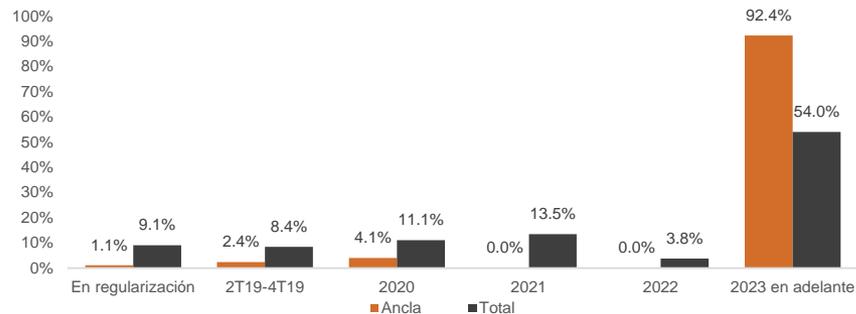
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen del Portafolio Comercial

- Portafolio defensivo principalmente ubicado en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los inquilinos incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B, Liverpool, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos de 1T19 provienen 89% de renta fija y 11% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 8.1% del área arrendada vence durante el 2T19-4T19

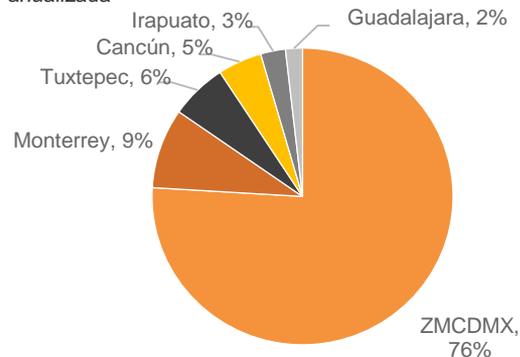
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

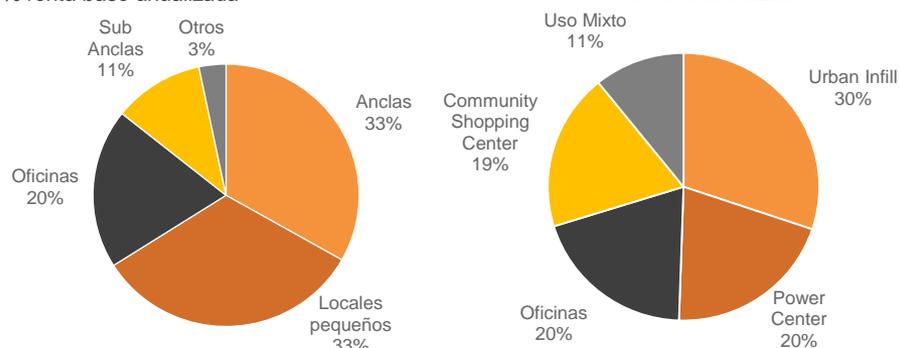
% renta base anualizada²



86.5% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e Inquilinos

% renta base anualizada²



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 47.8% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.6 años

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

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Nuevo récord de renovaciones por un total de 18.7 mil metros cuadrados, las tasas de renta subieron 1.3% T/T y 4.0% A/A

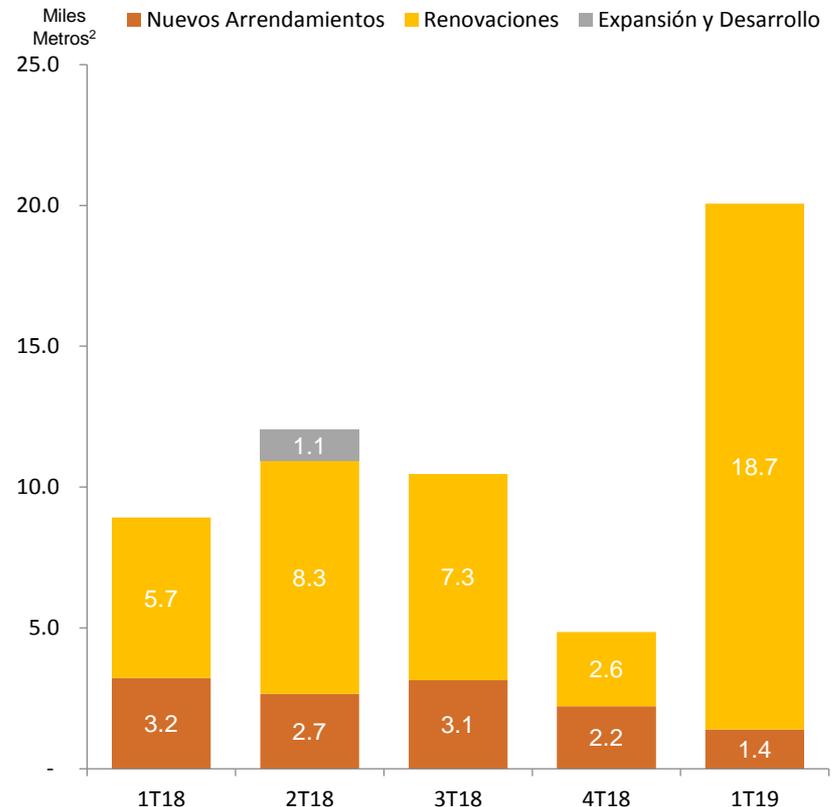
Resumen de Arrendamiento Comercial 1T19

- Nuevo récord de renovaciones de 18.7 mil metros cuadrados
- La retención incrementó 951pb T/T a 83%, la más alta desde el 3T15
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento incrementó 1.7% T/T a 4.4, impulsado por una alta actividad de renovaciones y una renovación anticipada de 7.8 mil metros cuadrados
- Salidas por encima del promedio contrarrestaron el efecto de nuevos arrendamientos por debajo del promedio, así terminando con una reducción en ocupación

Panorama Regional (Al 31 de marzo de 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Other	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos¹	96	53	421	162	732
Metros Cuadrados '000s	34.6	26.9	328.8	66.0	456.3
Ocupación	90.6%	95.5%	93.9%	92.3%	93.5%
% Renta Base Anualizada	8.7%	4.5%	75.9%	10.8%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	Ps.188.40 US\$9.72	Ps.118.48 US\$6.11	Ps.166.52 US\$8.59	Ps.120.58 US\$6.22	Ps.158.68 US\$8.19

Actividad de Arrendamiento Comercial³



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.3793 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 negocio en conjunto 50/50.

Panorama de Segmento Comercial

Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional creció 2.1% A/A¹; la recuperación del espacio de un inquilino moroso en Ojo de Agua permite la oportunidad de arrendarlo

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio completamente propio continua 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
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Sam's Club y Home Depot

Portafolio de Negocio Conjunto

- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
 - seis centros comerciales comunitarios
 - dos infill urbanos; y
 - una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui

Métricas Operativas 1T19

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	1T19	1T18	Var %	1T19	1T18	Var %	1T19	1T18	Var %
Ocupación (%)	96.6%	97.3%	-79 pb	89.4%	90.6%	-119 pb	93.5%	94.5%	-94 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	155.2	149.3	4.0%	163.8	157.1	4.2%	158.7	152.5	4.0%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.3	4.8	-10.1%	4.5	4.7	-2.4%	4.4	4.7	-6.9%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	261.3	259.7	0.6%	195.0	196.0	-0.5%	456.3	455.7	0.1%

1. Fuente: ANTAD 2. Representa 100% del ABA, niveles de renta y ocupación de activos de negocio en conjunto



MACQUARIE



Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$12.9m en expansiones comprometidas a la fecha; Pipeline de US\$7.7m

Mercado Industrial / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional ('000 ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado ²	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Promedio Ponderado de Meses Desarrollo	Duración del Contrato (años)	Ocupación
2014	3		126	\$7,301	11.8%	100%		8	10	100%
Industrial	3		126	\$7,301	11.8%	100%		8	10	100%
2015	3		92	\$4,830	11.1%	100%		10	6	100%
Industrial	3		92	\$4,830	11.1%	100%		10	6	100%
2016	11		414	\$17,441	12.3%	100%		8	10	100%
Industrial	7		281	\$13,024	12.3%	100%		8	9	100%
Comercial ¹	4		133	\$4,417	12.2%	100%		8	11	100%
2017	8		394	\$19,618	10.1%	100%		7	10	82%
Industrial	7		391	\$18,590	10.2%			7	10	81%
Comercial ¹	1		3	\$1,028	8.2%			11	6	100%
2018	3		110	\$5,131	13.5%			7	5	100%
Industrial	3		110	\$5,131	13.5%			7	5	100%
2019	4		302	\$12,867	13.6%			23	3	26%
Industrial	2		255	\$11,342	11.6%			12	2	18%
En proceso	2		255	\$11,342	11.6%			12	2	18%
Reynosa		Expansión	47	\$2,381	12.2%	38%	2T19		13	100%
Ciudad Juárez		Desarrollo	209	\$8,962	11.4%	12%	3T19		NA	0%
Comercial ¹	2		47	\$1,524	29.0%			11	8	71%
En Proceso	2		47	\$1,524	29.0%	57%		11	8	71%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	\$913	12.0%	31%	3T19		10	66%
City Shops Valle Dorado (MCMA)		Expansión	24	\$611	54.4%	95%	2T19		6	75%
Total	32		1,438	\$67,186	11.9%			11	8	79%
Cartas de Intencion & Pipeline			Expansión/Desarrollo	226	\$7,656	10.0%				

1. Los montos de inversión y los retornos representan el 50% de propiedad de FIBRAMQ de los proyectos llevados a cabo en su negocio conjunto 50/50; ABA está representada al 100%. 2. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido.

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 1T19

	Ps. millones						US\$ millones						
	Completamente Propias				Negocio Conjunto		Completamente Propias				Negocio Conjunto		Prop. Comb.
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial			
Ingresos totales	0.0	741.5	152.0	893.5	53.7	947.2	0.0	38.6	7.9	46.5	2.8	49.3	
NOI	(0.0)	676.6	117.9	794.5	34.9	829.4	(0.0)	35.2	6.1	41.3	1.8	43.2	
<i>Margen del NOI</i>	n/a	91.2%	77.6%	88.9%	65.0%	87.6%	n/a	91.2%	77.6%	88.9%	65.0%	87.6%	
EBITDA	(52.5)	676.2	117.7	741.5	34.8	776.3	(2.7)	35.2	6.1	38.6	1.8	40.4	
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	91.2%	77.5%	83.0%	64.8%	82.0%	n/a	91.2%	77.5%	83.0%	64.8%	82.0%	
FFO	(47.2)	495.6	93.8	542.2	22.4	564.5	(2.5)	25.8	4.9	28.2	1.2	29.4	
<i>Margen del FFO</i>	n/a	66.8%	61.7%	60.7%	41.6%	59.6%	n/a	66.8%	61.7%	60.7%	41.6%	59.6%	
AFFO	(47.2)	419.9	89.5	462.3	21.9	484.3	(2.5)	21.8	4.7	24.1	1.1	25.2	
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	56.6%	58.9%	51.7%	40.8%	51.1%	n/a	56.6%	58.9%	51.7%	40.8%	51.1%	
EBITDAre¹	(56.6)	676.1	117.7	737.1	34.8	772.0	(2.9)	35.2	6.1	38.4	1.8	40.2	
<i>Margen del EBITDAre</i>	n/a	91.2%	77.4%	82.5%	64.8%	81.5%	n/a	91.2%	77.4%	82.5%	64.8%	81.5%	

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 19.2211. 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 1T19 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	31 mar. 2019						31 mar. 2018	
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional- mente Combinado	Proporcional- mente Combinado	
		Industrial	Comercial		Comercial			
Ingresos por arrendamiento	-	707.0	126.1	833.1	45.1	878.2	873.3	
Gastos refacturados a los inquilinos	-	33.4	12.6	46.0	6.2	52.2	49.5	
Ingresos por estacionamiento	-	1.1	12.5	13.6	2.2	15.9	16.8	
Ingresos de Mercadotecnia	-	-	0.7	0.7	0.2	0.9	0.7	
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	0.7	
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	741.5	152.0	893.5	53.7	947.2	941.2	
Gastos de administración de la propiedad	-	(15.7)	(3.4)	(19.1)	(3.8)	(22.9)	(22.3)	
Mantenimiento de las propiedades	-	(10.3)	(8.1)	(18.4)	(5.0)	(23.4)	(26.8)	
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.6)	-	(10.6)	-	(10.6)	(7.3)	
Gastos de pintura	-	(4.1)	(0.4)	(4.5)	-	(4.5)	(0.2)	
Impuesto predial	-	(11.8)	(4.2)	(16.0)	(0.8)	(16.8)	(17.1)	
Seguro sobre la propiedad	-	(5.6)	(0.5)	(6.1)	(0.3)	(6.4)	(6.8)	
Servicios de seguridad	-	(2.0)	(3.5)	(5.6)	(2.5)	(8.1)	(8.1)	
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.0)	(0.6)	(1.6)	(0.8)	(2.4)	(1.5)	
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(8.8)	-	(8.8)	-	(8.8)	(7.2)	
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(15.6)	(1.2)	(16.8)	(0.5)	(17.3)	(14.1)	
Otros gastos de la propiedad	-	(7.9)	(13.9)	(21.7)	(5.7)	(27.4)	(26.6)	
Total gastos de la propiedad	-	(93.5)	(35.6)	(129.1)	(19.3)	(148.4)	(138.0)	
Honorarios de Administración	(40.1)	-	-	(40.1)	-	(40.1)	(45.7)	
Gastos relacionados con la adquisición	(4.2)	(0.1)	(0.0)	(4.3)	-	(4.3)	(1.9)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(12.3)	(0.4)	(0.2)	(12.9)	(0.1)	(13.0)	(11.2)	
Gastos financieros	-	(188.9)	(25.5)	(214.5)	(14.9)	(229.4)	(234.1)	
Ingresos por intereses	5.3	1.6	0.5	7.4	1.6	9.0	3.3	
Impuesto a la utilidad	-	(0.3)	-	(0.3)	-	(0.3)	(0.1)	
Ganancia/(pérdida) cambiaria	171.8	69.8	(0.0)	241.6	0.0	241.6	1,135.2	
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(526.2)	-	(526.2)	-	(526.2)	(2,280.4)	
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	52.9	17.8	70.6	7.6	78.3	(23.4)	
(Pérdida)/Ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	(45.4)	-	-	(45.4)	-	(45.4)	28.9	
Total otros ingresos/(gastos) operativos	75.1	(591.6)	(7.5)	(524.0)	(5.8)	(529.8)	(1,429.3)	
Ganancia/(Perdida) según los Estados Financieros Intermedios	75.1	56.4	108.9	240.4	28.6	269.0	(626.1)	

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

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

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	31 mar. 2019						31 mar. 2018
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional-mente	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	75.1	56.4	108.9	240.4	28.6	270.0	(626.1)
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	40.1	-	-	40.1	-	40.1	45.7
Gastos relacionados con la adquisición	4.2	0.1	0.0	4.3	-	4.3	1.9
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	12.3	0.4	0.2	12.9	0.1	13.0	11.2
Gastos financieros	-	188.9	25.5	214.4	14.9	229.4	234.1
Ingresos por intereses	(5.3)	(1.6)	(0.5)	(7.4)	(1.6)	(9.0)	(3.3)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.3	-	0.3	-	0.3	0.1
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(171.8)	(69.8)	0.0	(241.6)	(0.0)	(241.6)	(1,135.2)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	526.2	-	526.2	-	526.2	2,280.4
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(52.9)	(17.8)	(70.6)	(7.6)	(78.3)	23.4
(Ganancia)/Pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	45.4	-	-	45.4	-	45.4	(28.9)
Ingreso neto de la propiedad	-	648.0	116.4	764.4	34.4	798.7	803.2
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	8.8	-	8.8	-	8.8	7.2
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	15.6	1.2	16.8	0.5	17.3	14.1
Gatos de pintura	-	4.1	0.4	4.5	-	4.5	0.2
Ingreso Neto Operativo	-	676.6	117.9	794.5	34.9	829.4	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. **Nota:** En la tabla superior se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el negocio conjunto.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Mar 31, 2019						Mar 31, 2018
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial				
NOI	0.0	676.6	117.9	794.5	34.9	829.4	824.7
Honorarios de administración	(40.1)	-	-	(40.1)	-	(40.1)	(45.7)
Honorarios legales, profesionales	(12.3)	(0.4)	(0.2)	(12.9)	(0.1)	(13.0)	(11.2)
EBITDA³	(52.5)	676.2	117.7	741.5	34.8	776.3	767.8
Ingresos financieros	5.3	1.6	0.5	7.4	1.6	9.0	3.3
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(182.0)	(24.4)	(206.4)	(14.1)	(220.5)	(224.1)
Gasto de ISR	-	(0.3)	-	(0.3)	-	(0.3)	(0.1)
FFO	(47.2)	495.6	93.8	542.2	22.4	564.5	546.9
Gastos capitalizables normalizados ⁵	-	(32.9)	(2.7)	(35.6)	(0.3)	(35.8)	(32.8)
Mejoras del inquilino	-	(18.1)	-	(18.1)	-	(18.1)	(15.9)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(3.2)	-	(3.2)	-	(3.2)	-
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(2.0)	(0.0)	(2.0)	-	(2.0)	-
Comisiones de arrendamiento	-	(13.6)	(1.4)	(15.0)	(0.5)	(15.5)	(21.2)
Gastos internos de ingeniería	-	(2.5)	-	(2.5)	-	(2.5)	-
Gastos internos de arrendamiento	-	(6.7)	-	(6.7)	-	(6.7)	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	3.4	(0.1)	3.2	0.4	3.6	0.8
AFFO	(47.2)	419.9	89.5	462.3	21.9	484.3	477.8
EBITDA	(52.5)	676.2	117.7	741.5	34.8	776.3	767.8
Gastos relacionado a ventas de activos	4.2	0.1	0.0	4.3	-	4.3	1.9
EBITDAre⁶	(56.6)	676.1	117.7	737.1	34.8	772.0	765.9

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses. 2. 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. 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. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos subyacentes respectivos no grabados. 5. Excluye expansiones y desarrollos. 6. EBITDAre es resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos de EBITDA

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

Activos Netos por Segmento Marzo 31, 2019



	31 mar. 2019						31 mar. 2018	
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado	
	Fondo	Industrial	Comercial					
Activos – Circulante								
Efectivo y equ. de efectivo	232.8	94.1	35.8	362.6	19.2	381.8	370.7	
Cuentas por cobrar, neto	-	37.3	21.5	58.8	8.7	67.5	96.8	
Cuentas por cobrar por ventas	-	243.9	-	243.9	-	243.9	-	
Otros activos	27.5	56.4	14.1	98.1	11.6	109.7	87.9	
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	139.3	-	139.3	-	139.3	1,377.3	
Total de activos - circulante	260.3	571.0	71.4	902.7	39.5	942.2	1,932.8	
Activos - No Circulante								
Cuentas por cobrar por ventas	-	174.8	-	174.8	-	174.8	-	
Efectivo restringido	-	-	-	-	9.4	9.4	51.7	
Otros activos	-	214.4	4.2	218.5	24.0	242.5	221.7	
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	882.8	
Propiedades de inversión	-	34,192.5	5,711.7	39,904.1	1,981.3	41,885.4	40,057.4	
Instrumentos financieros derivados	-	78.6	-	78.6	-	78.6	140.5	
Total de activos - circulante	-	35,501.9	5,715.8	41,217.7	2,014.6	43,232.3	41,354.1	
Total de activos	260.3	36,072.8	5,787.2	42,120.4	2,054.2	44,174.6	43,286.8	
Pasivos - Circulante								
Cuentas por pagar	106.8	353.7	19.5	480.0	16.3	496.3	626.8	
Otros Pasivos	-	3.7	-	3.7	-	3.7	-	
Depósitos de inquilinos	-	27.0	2.3	29.3	-	29.3	39.2	
Total pasivos - circulante	106.8	384.3	21.8	513.0	16.3	529.3	666.0	
Pasivos - No Circulante								
Depósitos de inquilinos	-	286.4	24.4	310.8	15.4	326.2	308.0	
Deuda	11,253.4	4,051.7	-	15,305.1	572.2	15,877.3	16,032.2	
Impuesto diferido	-	19.2	-	19.2	-	19.2	6.3	
Otros pasivos	-	20.5	-	20.5	-	20.5	-	
Total Pasivos No Circ	11,253.4	4,377.8	24.4	15,655.6	587.6	16,243.2	16,346.5	
Total Pasivos	11,360.2	4,762.1	46.2	16,168.6	603.9	16,772.5	17,012.5	
Activos netos	(11,099.9)	31,310.7	5,741.0	25,951.8	1,450.3	27,402.1	26,274.4	

Nota: al 31 de marzo de 2019, había USDe\$259.3m de fondos (es decir, firepower) disponibles bajo la línea de crédito revolvente. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 19.3793. El valor tangible neto de los activos (ver sección de definiciones) al 31 de marzo de 2019 era de Ps. 33.4 por certificado



MACQUARIE



6

Perfil de Deuda

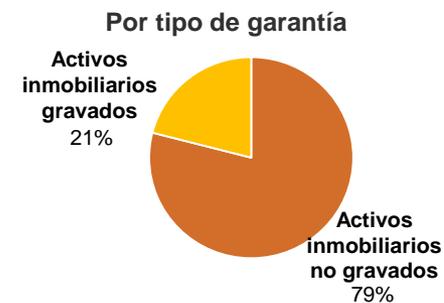
Panorama de la Deuda – Al 31 de marzo de 2019

Se pagó deuda garantizada de US\$15.1m que vencía en 1T19; refinanciamiento exitoso de ~US\$425m de crédito a plazo y revolvente en abril con un tramo garantizado de US\$75m a cerrarse en Junio

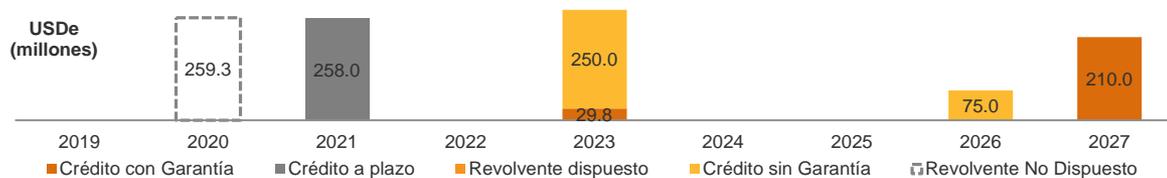
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.1% e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 5.0x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 36.7% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.3% anual
- El 79% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.0 años

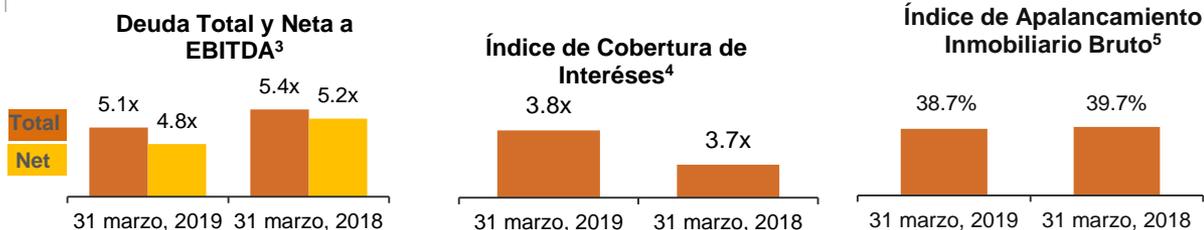
Gráficos Selectos



Perfil de Vencimiento de Créditos²



Índices de Deuda Clave²



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. 19.3793 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 1T19: 19.2211 para EBITDA 1T19 anualizado y el TC CDP: 19.3793 para los balances de deuda 4. NOI 1T19 / gasto por intereses 1T19 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente. **Note:** Los resultados aquí mostrados son al 31 de marzo de 2019 y no reflejan el impacto del refinanciamiento de abril 2019

Índices de Apalancamiento Regulatorios

Al 31 de marzo de 2019

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos ¹		15,305,094
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		43,570,669
Índice de Apalancamiento =	$\frac{15,305,094}{43,570,669}$	= 35.1% (Límite Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	362,626	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,814,215
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	5,025,252
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,296,787
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	274,780
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	63,962
ICD _t =	$\frac{362,626 + 2,814,215 + 5,025,252}{1,296,787 + 274,780 + 63,962}$	= 5.0x	(Mínimo Regulatorio de 1.0x)

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

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la deuda al 31 de marzo de 2019

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto	Saldo insoluto	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Estatus
		en US\$ (millones) ¹	en Ps. (millones) ¹							
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	258.0	4,999.9	Fija ²	4.37%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Refinanciada ⁵
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	-	-	Variable	LIBOR 30 días + 2.75% + 7 pb de ISR	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Refinanciada ⁵
	Ps.	-	-	Variable	TILE 28 días + 2.45%					
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,844.8	Fija	5.82%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,453.4	Fija	5.71%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,069.7	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Sep-17	Sep-27	-
Total		793.0	15,367.8							

Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Estatus
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	29.3	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-16	Dic-23	-
Total		29.8	577.5							
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio en conjunto		822.8	15,945.3							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.3793 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR + 3.125% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Refinanciada en Abril 2019 6. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie; 7. Al 31 de marzo de 2019, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de USD 176.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 259.3 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR. Los resultados aquí mostrados son al 31 de marzo de 2019 y no reflejan el refinanciamiento de abril



Distribuciones y Guía

7

Distribución de 1T19 y Guía de 2019

Distribución declarada del 1T19 de Ps 0.4250 por CBFi que representa un incremento del 9.0% A/A y 3.7% T/T, razón de pago de AFFO de 67.6%; Reafirmación de la guía de 2019

Distribución

- Distribución por CBFi de Ps 0.4250 para el 1T19; monto total: Ps 327.3 millones¹, representa 67.6% del AFFO del trimestre
- Distribución de 1T19 representa un incremento de 9.0% A/A y de 3.7% T/T
- Se espera que la distribución del 1T19 se pague el 14 de junio de 2019 a los tenedores con fecha de registro el 13 de junio de 2019. Los CBFIs de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-derecho el 12 de junio de 2019
- La clasificación de la distribución como retorno de capital y/o resultado fiscal se determinara previo al pago en junio de 2019²

Guía

- La guía para el AFFO de 2019 se reafirma de Ps. 2.45-2.50 por CBFi
- La guía para la distribución de 2019 se reafirma en Ps. 1.70 por CBFi
- Basado en los siguientes supuestos
 - Capacidad de generación de efectivo del actual portafolio y un TC de Ps. 19.25 por dólar para el periodo restante de 2019
 - Ninguna adquisición ni venta, además de la venta de las dos propiedades restantes del portafolio vendido que se anunció el verano pasado
 - Ninguna actividad de recompra
 - El continuo desempeño estable de las propiedades del portafolio, así como condiciones de mercado estables
 - El pago de distribuciones de efectivo está sujeta a la aprobación del consejo de administración del Administrador

1. Usando CBFIs en circulación al 26 de abril de 2019: 770,000,000 2. Los inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales

Nueva Metodología de Calculo de AFFO

FIBRAMQ introdujo una metodología mejorada de AFFO para incrementar la transparencia en el reporte y hacer inversiones apropiadas que mantengan el valor de la propiedad y su habilidad de generar ingresos

Cambios Clave

- A partir del 1ero de enero del 2019, FIBRAMQ ha usado esta metodología para calcular y reportar el AFFO
- Los cambios claves incluyen:
 - Todas las **Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)** y **Capex Extraordinario** son incluidas en AFFO, mientras que anteriormente eran excluidas del AFFO
 - **Los costos de ingeniería y de arrendamiento** incurridos por la plataforma de administración son ahora incluidos en el AFFO
 - Todo lo anterior más el **Capex Normalizado, Mejoras a Inquilinos, y comisiones por arrendamiento a terceros** son incluidas en el AFFO, todos basándose en el **promedio corriente de gastos en efectivo a 3 años**, en vez del promedio corriente de gastos proyectados a 5 años para industrial y gastos anuales para comercial que se usaba
- No se hicieron cambios a:
 - **Gastos de Reparación y Mantenimiento** – permanece parte del calculo de NOI
 - **Expansiones** – excluidas del AFFO en la base de que dichos costos no son incurridos para sostener o mantener el ABA existente
 - **Desarrollos** – excluidos del AFFO en la base de que dichos costos no son incurridos para sostener o mantener el ABA existente
 - **Costos de Remodelación** – excluidos del AFFO en la base de que dichos costos no son incurridos para sostener o mantener el ABA existente, sino que los costos de remodelación son incurridos para materialmente mejorar o readecuar una propiedad existente

Definiciones

Tema	Definición
Gastos de Reparación y Mantenimiento (R&M)	Trabajos programados o no programados que reparan daños menores o desgaste normal como gastos make-ready. Típicamente de bajo valor
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
Mejoras al Inquilino Normales	Tienen características similares al capex normalizado, a excepción de que este gasto es único típicamente, 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/mantuvieran 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 terceros 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
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.

Resultados AFFO Conformados

AFFO por certificado subió 5.2% A/A usando resultados conformados para 1T18. 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	31-Mar-19 Resultado Actual Ps. Millones	31-Mar-18 Resultado Conformado ¹ Ps. Millones	Var (%)	31-Mar-19 Efectivo Utilizado ² Ps. Millones	31-Mar-18 Efectivo Utilizado ² Ps. Millones	Var (%)
Ingreso neto de la propiedad	829.4	824.7	0.6%			
Honorarios de administración	(40.1)	(45.7)	-12.3%			
Honorarios legales, profesionales	(13.0)	(11.2)	15.9%			
EBITDA	776.3	767.8	1.1%			
Ingresos financieros	9.0	3.3	171.2%			
Gastos por intereses de deuda	(220.5)	(224.1)	-1.6%			
Gasto de ISR	(0.3)	(0.1)	NS*			
FFO	564.5	546.9	3.2%			
Gastos capitalizables normalizados	(35.8)	(33.5)	7.0%	(59.6)	(27.6)	115.9%
Mejoras del inquilino	(18.1)	(15.4)	17.6%	(34.2)	(11.4)	199.4%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	(3.2)	(2.5)	28.9%	(2.5)	(4.1)	-39.1%
Gastos capitalizables extraordinarios (neto del pago por aseguradoras)	(2.0)	(2.4)	-14.6%	(1.4)	(2.3)	-39.4%
Comisiones de arrendamiento a terceros	(15.5)	(10.4)	49.2%	(48.9)	(6.0)	NS*
Gastos Internos relacionados con ingeniería	(2.5)	(2.1)	17.7%	(3.8)	(4.6)	-17.7%
Gastos internos de arrendamiento	(6.7)	(6.9)	-3.4%	(6.0)	(11.9)	-49.5%
Ajustes de renta de línea recta	3.6	0.8	NS*	3.6	0.8	NS*
Subtotal AFFO	(80.3)	(72.4)	10.8%	(152.7)	(67.1)	127.6%
AFFO	484.3	474.5	2.1%			
Promedio ponderado de certificados (millones)						
AFFO por certificado (Ps.)	770.0	793.7	-3.0%			
Ingreso neto de la propiedad	0.6289	0.5978	5.2%			

1. Los resultados conformados muestran el impacto del cambio en metodología de cálculo de AFFO en las métricas de 1T18 si los cambios se hubieran aplicado para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 2. El ajuste de renta en línea recta no es un ajuste de efectivo

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



MACQUARIE



8

Consideraciones Fiscales

Resumen de la Posición Fiscal

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

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

Resultado Fiscal	Ps. m
Ingresos Acumulables sujetos de impuestos	1,543.9
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	947.2
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	522.1
<i>Ajuste anual por inflación</i>	65.6
<i>Ingresos por intereses</i>	9.0
(-) Deducciones Autorizadas	(906.5)
<i>Gastos relacionados con la operación</i>	(28.0)
<i>Deducción de inversiones</i>	(377.5)
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	(280.5)
<i>Gastos financieros</i>	(220.5)
Utilidad Fiscal Acumulada	637.4
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(999.4)
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar acumuladas	(359.0)

- 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 venta de CBFIs hechas a través de la BMV están exentas de impuestos, para ciertos tipos de inversionistas
 - Consideramos que FIBRA Macquarie no califica y no debería de calificar como un "PFIC" por el ejercicio fiscal 2018²

Panorama fiscal de FIBRAMQ para 2019

- El resultado fiscal de 2019 es altamente dependiente 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 31 de marzo de 2019 de aprox. US\$783m se espera que se mantenga relativamente estable hasta el 31 de diciembre de 2019
- Análisis de sensibilidad a la posición fiscal de 2019**
 - Suponiendo el punto medio de la guía de AFFO de FIBRAMQ para 2019, un TC al cierre menor a 20.3 es probable que resulte en que FIBRAMQ tenga resultado fiscal en 2019, después de amortizar todas las pérdidas acumuladas; un TC de 18.6 al cierre es probable que resulte en el 100% de las distribuciones catalogadas como resultado fiscal

Impacto clave a las distribuciones de FIBRAMQ de 2019

- Si FIBRAMQ tiene resultado fiscal:** estaría requerido a 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

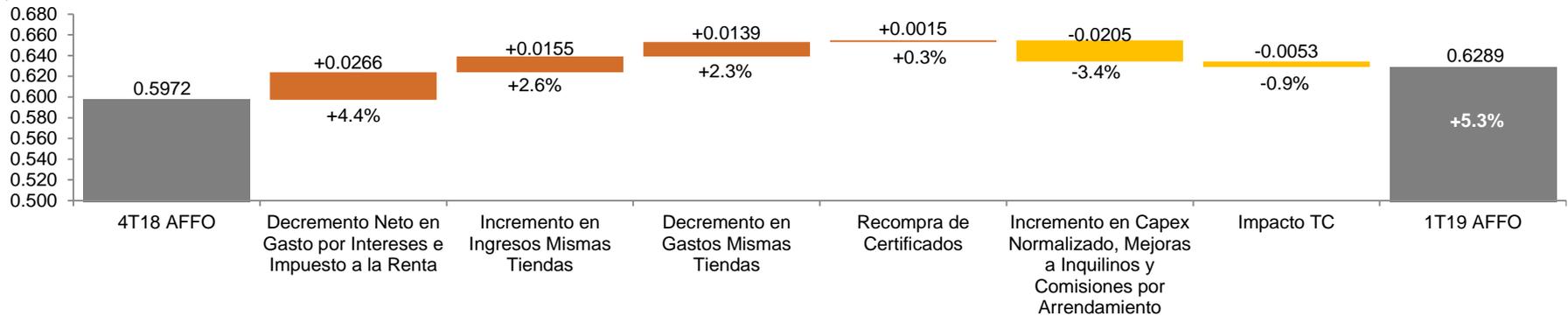


APÉNDICE

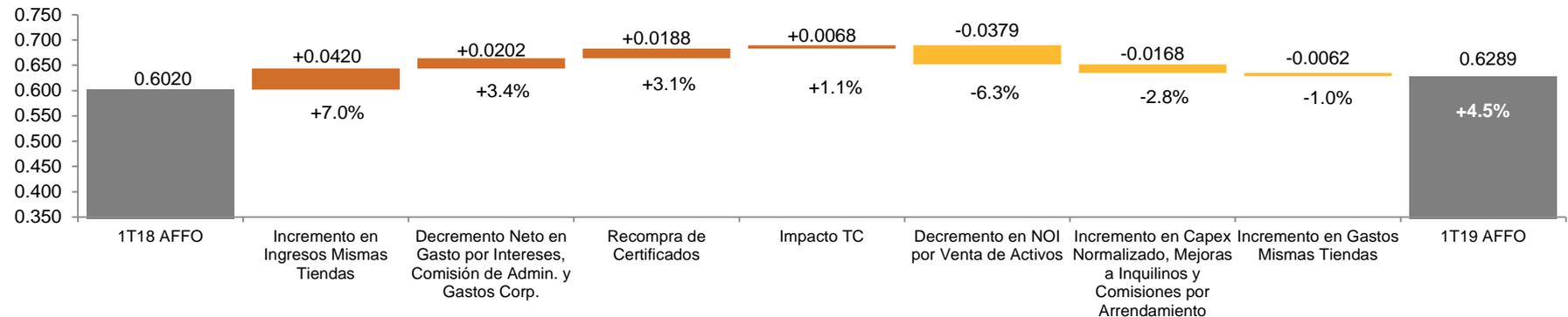
Puentes de AFFO 1T19

El AFFO por certificado incrementó 5.3% T/T, debido al decremento en provisiones fiscales y gastos de intereses; el AFFO por certificado incrementó 4.5% A/A impulsado por la recompra, mayores ingresos impulsados por mayor ocupación, menores gastos por intereses y comisión de administración, contrarrestado por venta de activos

AFFO por certificado en Ps. 4T18 a 1T19

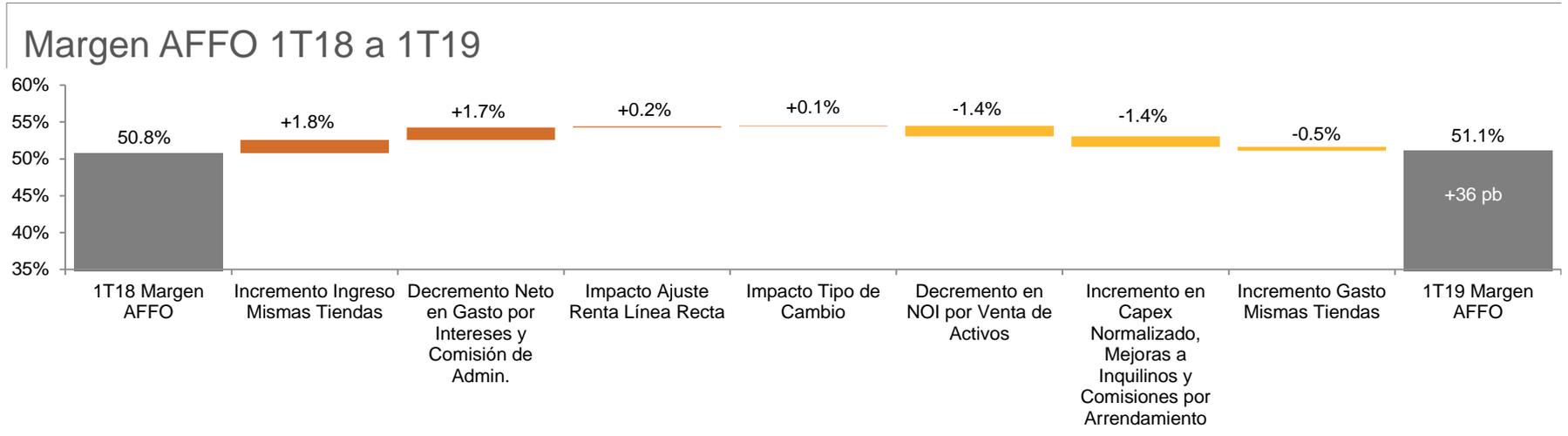
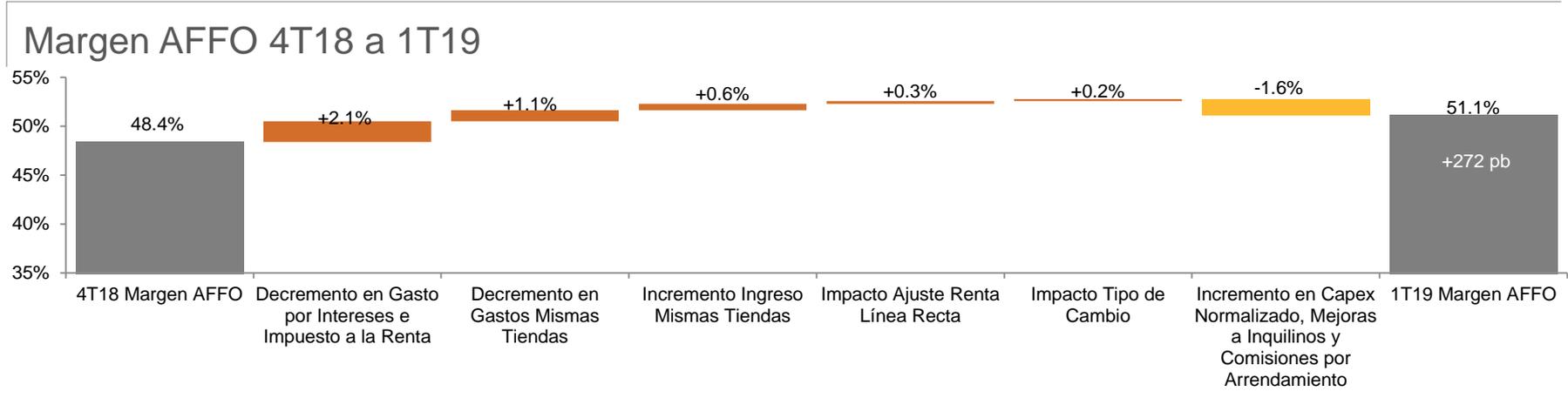


AFFO por certificado en Ps. 1T18 a 1T19



Puentes Margen AFFO 1T19

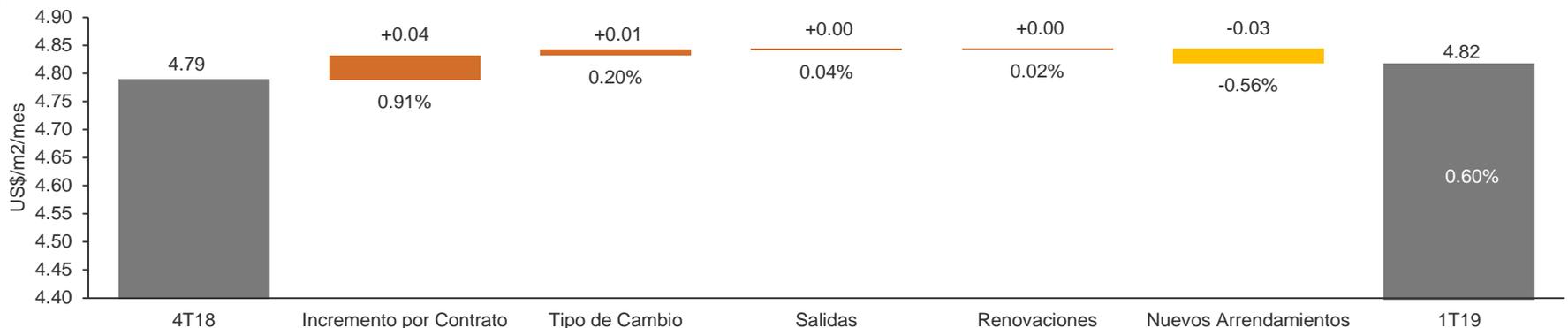
El margen de AFFO incrementó T/T debido a menores gastos por intereses y provisiones de impuestos; el incremento A/A fue impulsado por mayores ingresos mismas tiendas y menores gastos por intereses y comisión de administración pero contrarrestados por venta de activos y mayor capex de mantenimiento y comisiones por arrendamiento



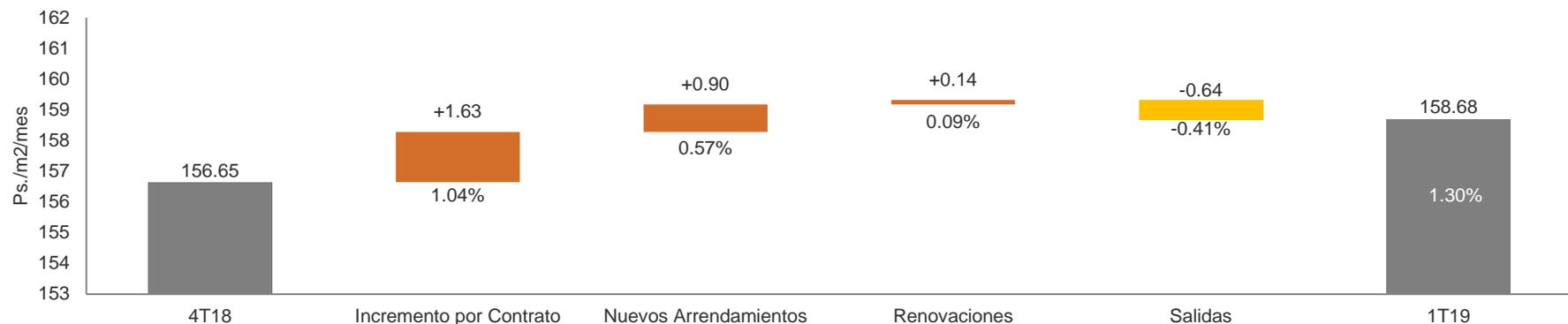
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre

Rentas promedio industriales continuaron su incremento; Rentas promedio comerciales mejoraron debido a incrementos contractuales y nuevos arrendamientos pero contrarrestados por salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T18 a 1T19 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 4T18 a 1T19 (Ps.)¹



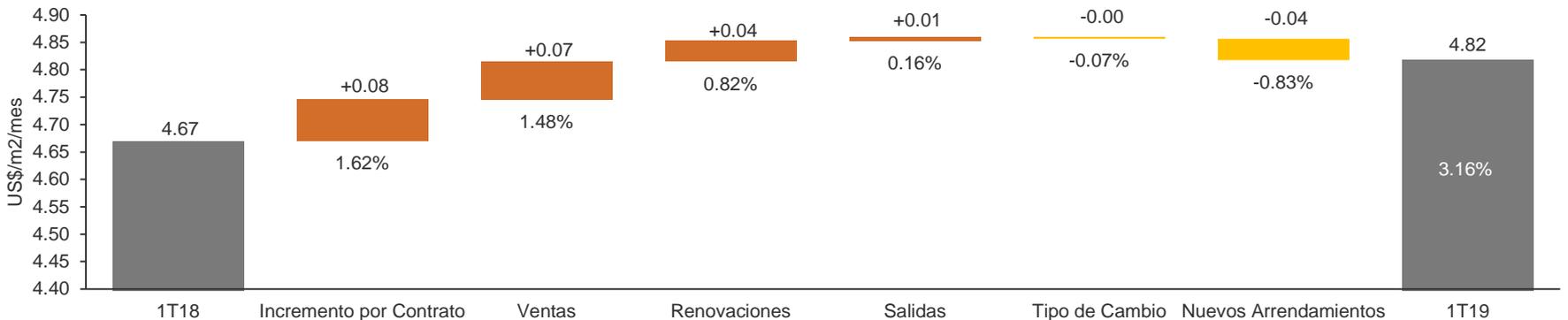
1. Incrementos por contrato de 2.4% por encima de inflación.

Puente entre Tasas de Renta Año a Año

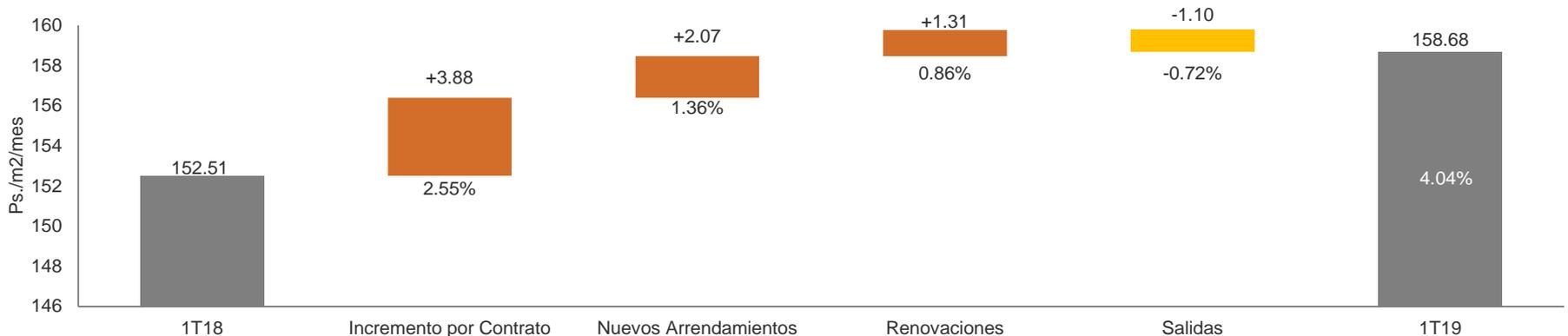


Incremento en rentas promedio por cuarto año consecutivo fueron reflejo de un mercado saludable

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T18 a 1T19 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 1T18 a 1T19 (Ps.)¹



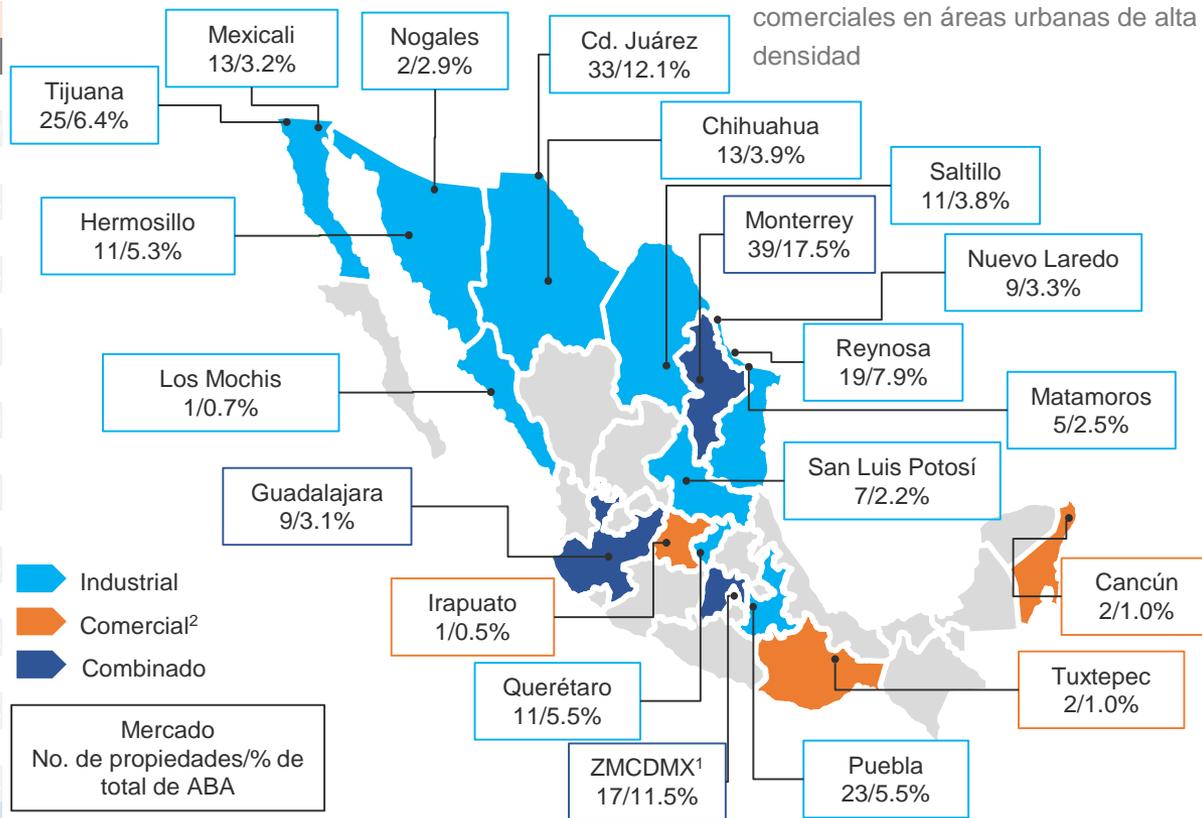
1. Se incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen de negocio en conjunto 50/50.

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	329	368
Reynosa	255	-	255
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	171	-	171
Chihuahua	127	-	127
Saltillo	122	-	122
Nuevo Laredo	105	-	105
Guadalajara	89	12	101
Mexicali	101	-	101
Nogales	93	-	93
Matamoros	81	-	81
San Luis Potosí	72	-	72
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
Total	2,758	457	3,215



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 negocio en conjunto 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
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros e impuesto a la utilidad.
- **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 doce meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 1T18 y 1T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Octubre 1, 2017 y hasta Marzo 31, 2019. Las expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés)

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

Información Importante Adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **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
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación externa al 31 de diciembre del año relevante, con una valuación interna para otras fechas. 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 8.50% 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.