



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE ANUNCIA RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2015

- Los fondos provenientes de operaciones ajustados (AFFO, por sus siglas en inglés) aumentaron 28.9% a \$295.5 millones de pesos, principalmente gracias al crecimiento por medio de adquisiciones
- Incremento continuo en la ocupación general del portafolio
- 93,900 metros cuadrados (1,010,000 pies cuadrados) de espacio industrial arrendado; 4,200 metros cuadrados (45,100 pies cuadrados) de espacio comercial arrendado
- Distribución aprobada para el primer trimestre de 0.3625 pesos por certificado, en línea con las estimados

CIUDAD DE MEXICO, 29 DE ABRIL DE 2015 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy sus resultados financieros trimestrales al 31 de marzo, 2015, incluyendo un crecimiento anualizado en ingresos y en fondos provenientes de operaciones ajustados (AFFO) de 23.1% y 28.9%, respectivamente. AFFO consiste en el cálculo de la capacidad generadora de efectivo del FIBRA. El incremento en ambas métricas se debió a las adquisiciones realizadas durante los doce meses anteriores.

“Me complace reportar un primer trimestre activo para FIBRA Macquarie”, dijo Jaime Lara, Director General de FIBRA Macquarie. “Hemos alcanzado avances sólidos en dos áreas clave durante el periodo: primero, con respecto al uso del capital y la adquisición de un propiedad industrial de grandes dimensiones en Monterrey, y segundo, respecto a la mejoría en los resultados operativos como se refleja tanto en el aumento en los niveles de ocupación como en las rentas.” Lara indicó que se siente motivado por el continuo fortalecimiento de los mercados de propiedades industriales en los estados del norte y por las condiciones de sectores particulares como la industria automotriz.

Distribución para el Primer Trimestre 2015

El 29 de abril de 2015, FIBRA Macquarie declaró una distribución para el trimestre al cierre del 31 de marzo, 2015, de 0.3625 pesos por certificado para el periodo, a pagar el 15 de

mayo, 2015 a los tenedores registrados al 14 de mayo, 2015. Los certificados de FIBRAMM empezarán a cotizar ex-distribución el 12 de mayo de 2015. FIBRA Macquarie también confirma sus proyecciones de distribución para todo el año 2015, de entre 1.45 pesos y 1.50 pesos por certificado basado en una proporción de pago de entre 95% y 100% del AFFO generado por el portafolio existente de FIBRA Macquarie.

La política de distribución actual de FIBRA Macquarie consiste en pagar trimestralmente distribuciones en efectivo. El pago de una distribución en efectivo está en todo momento sujeto a la aprobación del consejo directivo de la Administradora, el desempeño estable continuo de las propiedades del portafolio y de las condiciones económicas prevalecientes.

Resultados Trimestrales al cierre del 31 de marzo, 2015

FIBRA Macquarie reportó un aumento del 23.1% en los ingresos proporcionalmente combinados de \$656.5 millones de pesos para el trimestre al 31 de marzo, 2015 comparado con \$533.2 millones de pesos en el periodo comparable anterior. El incremento refleja principalmente el aumento en las contribuciones a partir de las adquisiciones completadas durante el año pasado.

El AFFO aumentó 28.9% a \$295.5 millones de pesos en el primer trimestre comparado con \$229.2 millones en el periodo comparable anterior. El AFFO por certificado fue menor, lo que refleja la emisión de 206.6 millones de certificados en el tercer trimestre de 2014.

<i>Cifras en millones</i>	Trimestre al cierre de Marzo 2015	Trimestre al cierre de Marzo 2014	Variación en Pesos	Variación %
Ingresos Totales	Ps.656.5	Ps.533.2*	Ps.123.3	23.1%
Ingreso neto operativo (NOI)	Ps.545.8	Ps.465.8	Ps.80.0	17.2%
EBITDA	Ps.483.3	Ps.413.9	Ps.69.4	16.8%
FFO	Ps.338.5	Ps.266.1	Ps.72.4	27.2%
AFFO	Ps.295.5	Ps.229.2	Ps.66.3	28.9%

* 1T2014 los resultados de Ingresos Totales se han calculado para reflejar la presentación actual del periodo.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) incluye el ingreso relacionado con los contratos y otros ingresos variables, menos los gastos operativos de la propiedad (incluyendo las cuotas y gastos administrativos de la propiedad). El EBITDA (utilidad antes de costos de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización, por sus siglas en inglés) incluye el NOI menos las comisiones de gestión a nivel de Fideicomiso, gastos corporativos, administrativos, honorarios profesionales y gastos legales. Los Fondos provenientes de

Operaciones (FFO) equivalen al EBITDA más el ingreso por los intereses menos los gastos por intereses. FIBRA Macquarie calcula el AFFO al ajustar los FFO a un gasto normalizado de capital, mejoras de arrendatarios y comisiones por arrendamiento. El AFFO puede calcularse de una forma diferente por otros actores del mercado y por lo tanto limitar su uso como medida comparativa. El uso de AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe considerarse como complemento y no en sustitución de otros indicadores financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o “IFRS”).

Área Bruta Arrendable (GLA)

El GLA del portafolio de FIBRA Macquarie comprende aproximadamente 3,160,000 metros cuadrados (34,000,000 pies cuadrados) al 31 de marzo de 2015, incluyendo aproximadamente:

- 2,720,000 metros cuadrados (29,200,000 pies cuadrados) en propiedades industriales
- 251,000 metros cuadrados (2,700,000 pies cuadrados) en propiedades comercial /de oficinas propiedad del FIBRA
- 192,500 metros cuadrados (2,100,000 pies cuadrados) en propiedades comercial /de oficinas en participación al 50/50 mediante una *joint venture* con Grupo Frisa.

Para aquellos fines que no sean los de reportes financieros consolidados de FIBRA Macquarie elaborados de conformidad con IFRS, FIBRA Macquarie reporta ingresos y otros indicadores financieros en una base proporcionalmente combinada, incluyendo los resultados de la *joint venture* con Grupo Frisa en proporción con su participación del 50%.

Segmento Industrial

Al 31 de marzo de 2015, FIBRA Macquarie contaba con 260 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana. Lo más destacable de la operación del segmento Industrial incluye:

Indicadores del Segmento Industrial	Al 31 de marzo, 2015	Al 31 de marzo, 2014
Área Bruta Arrendable (Metros cuadrados)	2.7 millones	2.7 millones
Tasa de ocupación	90.1%	90.0%

Tasa de ocupación promedio móvil (en lo que va del año)	89.9%	89.9%
Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado	US\$4.50	US\$4.49
Renta promedio por metro cuadrado (en lo que va del año)	US\$4.51	US\$4.48
Tasa de retención de arrendatarios	72%	82%
Plazo promedio ponderado del contrato (<i>renta a una base anualizada</i>)	3.4 años	3.1 años

“Estoy complacido con el dinamismo continuó en la actividad de arrendamiento a través de nuestro segmento industrial,” dijo Lara. “Este fue el tercer trimestre consecutivo de mejora en la ocupación, y indica la efectividad de nuestra plataforma interna de administración de propiedades y del atractivo del mercado mexicano en general.”

La mejora en las tasas de ocupación y rentas puede atribuirse a la adquisición de una propiedad industrial de dos edificios, rentada en un 100%, de 59,200 metros cuadrados (637,000 pies cuadrados) ubicada en Monterrey, Nuevo León, completada el 18 de febrero, 2015. Excluyendo el impacto de dicha adquisición, la ocupación de FIBRA Macquarie al primer trimestre de 2015 se hubiera sido 89.9%.

“La propiedad industrial que adquirimos en febrero es un indicio de la clase de oportunidades que buscamos en el mercado,” señaló Lara. “En particular, buscamos propiedades de alta calidad en mercados industriales importantes que tengan una sólida base de arrendatarios que puedan dirigir las tasas de renta a nivel del mercado. Actualmente revisamos múltiples oportunidades industriales que cumplen con estos criterios y esperamos dar a conocer más anuncios en los próximos meses.”

Actividad de Arrendamiento, Segmento Industrial

Se firmaron contratos industriales nuevos y renovaciones por un total de aproximadamente 93,900 metros cuadrados (1,010,000 pies cuadrados) durante el primer trimestre.

Destacamos lo siguiente:

- Contrato a 5.5 años por 19,000 metros cuadrados (208,000 pies cuadrados) en Ciudad Juárez.
- Contrato a 5 años por 3,000 metros cuadrados (32,300 pies cuadrados) en la Ciudad de México.

“Seguimos viendo un fuerte interés y actividad en todos los mercados de la región norte,” dijo Lara. “El interés en Ciudad Juárez ha sido bastante sólido en la primera parte del presente año y continuamos sintiéndonos optimistas respecto al panorama para la actividad de arrendamiento durante el resto del año.”

Segmento comercial /oficinas

Al 31 de marzo, 2015, FIBRA Macquarie contaba con 17 propiedades comerciales /de oficinas en seis ciudades, nueve de las cuales incluidas en una *joint venture* al 50% con Grupo Frisa. Aproximadamente 72.2% del GLA comercial /de oficinas de FIBRA Macquarie se localiza en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, incrementándose a 90.4% al añadir los comerciales clave de Monterrey, Guadalajara y Cancún.

Indicadores del Segmento Comercial /de Oficinas	Al 31 de marzo, 2015	Al 31 de marzo, 2014 ^{1/}
Área Bruta Arrendable (metros cuadrados) ^{2/}	443,700	445,000
Tasa de Ocupación	94.1%	93.9%
Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado	^{3/} Ps.140.84 US\$9.24	^{4/} Ps.136.38 US\$10.42
Renta promedio por metro cuadrado (en lo que va del año)	^{5/} Ps.140.39 US\$9.35	^{6/} Ps.131.61 US\$9.94
Plazo promedio ponderado del contrato (renta a una base anualizada)	5.7 años	6.3 años

1/ Durante el 2T14 aproximadamente 1,700 metros cuadrados de GLA se convirtieron a áreas comunes

2/ Incluye 100% del GLA comercial /de oficinas al 50% en JV con Grupo Frisa

3/ TC 15.2427 Peso/USD

4/ TC 13.3066 Peso/USD

5/ TC 15.0155 Peso/USD

6/ TC 13.2371 Peso/USD

Las rentas denominadas en pesos del sector comercial se incrementaron si se comparan con el trimestre correspondiente anterior, un aumento impulsado principalmente por la renta de espacios de mayor rendimiento a negocios especializados y pequeños establecimientos.

“Estoy satisfecho con el nivel de actividad que experimenta todo nuestro segmento comercial,” dijo Lara. “La economía de México se ha desempeñado mejor en el primer trimestre del presente año que en 2014 y, como resultado, estamos en pláticas con diversos arrendatarios que están considerando posibles expansiones para apoyar el desarrollo de su negocio.”

Actividad de Arrendamiento, Segmento Comercial/de Oficinas

FIBRA Macquarie reporta la firma de 45 contratos nuevos y renovaciones en el sector comercial / oficinas por un total de 4,200 metros cuadrados (45,100 pies cuadrados) durante el trimestre.

Declaraciones sobre el Apalancamiento

De conformidad con la normativa vigente para FIBRAS:

- FIBRA Macquarie cumple con el límite de endeudamiento de 50%, con un apalancamiento del 40.0% al 31 de marzo, 2015.
- FIBRA Macquarie cumple con la razón mínima de cobertura de servicio de deuda (DSCR) de 1.0x, con un DSCR de 4.7x al 31 de marzo, 2015.

Favor de consultar la Información Financiera Complementaria para más detalles sobre la forma de calcular las proporciones anteriores, además de los datos respecto a las facilidades de deuda del portafolio de FIBRA Macquarie. El reporte anual de FIBRA Macquarie y reportes financieros auditados para el año al cierre del 31 de diciembre, 2014 se publicaron el 28 de abril, 2015 y están disponibles en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.mmreit.com/es.

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRA Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el jueves 30 de abril de 2015 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del Este. A la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía webcast, se puede acceder en línea en www.mmreit.com o llamando al número gratuito +1-877-304-8957. Los participantes que llamen fuera de Estados Unidos podrán marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la llamada *FIBRA Macquarie First Quarter 2015 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible dos horas después de finalizada la teleconferencia y hasta la medianoche del 2 de mayo de 2015, llamando al +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para usuarios fuera de Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 17261888. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM al primer trimestre de 2015 estarán también disponibles en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.mmreit.com/es.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 260 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana (al 31 de marzo de 2015). Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de un joint venture al 50% con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.mmreit.com.

MIRA es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Funds Group de Macquarie Group y una gestora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, gestión de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA cuenta con aproximadamente US\$100 mil millones de activos totales bajo administración al 31 de diciembre, 2014 con más de 400 empleados que gestionan 50 fondos listados y no listados a escala global.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de gestión de fondos e inversión, banca, finanzas y consultoría. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 14,100 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$372 mil millones (al 30 de septiembre de 2014).

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro: Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre proyecciones a futuro. Las declaraciones de proyecciones a futuro implican riesgos inherentes e incertidumbre. Le advertimos de que una cantidad de factores importantes puede causar que los resultados actuales difieran significativamente de aquellos de proyecciones a futuro.

Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O

**VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO
BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGUN SU ENMIENDA.**

**ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGUN ESTADO MIEMBRO DE LA
COMUNIDAD ECONOMICA EUROPEA.**

Todas las cifras en este comunicado están sujetas a redondeo. Cualquier inconsistencia aritmética se debe al redondeo.

Relación con Inversionistas:

Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México

Email: investors@mmreit.mx

Para relación con medios fuera de México, favor de contactar:

Paula Chirhart

Corporate Communications, Macquarie Group

Tel: +1 212 231 1239

Email: paula.chirhart@macquarie.com

Para relación con medios en México, favor de contactar:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 1 (55) 5105 5907

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

Cel: +52 1 (55) 3977 2778

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: darrazola@carralsierra.com.mx

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Mar 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000
Activos - Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,621,771	5,425,062
Efectivo restringido	7,766	31,617
Cuentas por cobrar	115,706	116,944
IVA por recuperar	96,873	199,129
Otros activos	73,828	99,925
Total de activos - Circulante	4,915,944	5,872,677
Activos - No Circulante		
Efectivo restringido	113,240	147,155
Otros activos	72,338	58,682
Inversiones a método de participación	936,800	930,415
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	29,262,217	27,612,778
Total de activos - No circulante	31,316,200	29,680,635
Total de activos	36,232,144	35,553,312
Pasivos - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	254,064	248,555
Otros pasivos	68,749	93,598
Depósitos de inquilinos	16,132	15,474
Total de pasivos - Circulante	338,945	357,627
Pasivos - No Circulante		
Depósitos de inquilinos	261,690	251,025
Deuda	14,488,334	14,091,738
Total de pasivos - No Circulante	14,750,024	14,342,763
Total de pasivos	15,088,969	14,700,390
Activos netos	21,143,175	20,852,922
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,369,957	18,376,480
Utilidades retenidas	2,773,218	2,476,442
Total de patrimonio	21,143,175	20,852,922

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	3 meses terminados el	
	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014
	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	610,123	531,373
Gastos de propiedades	(106,929)	(72,117)
Ingreso neto por propiedades	503,194	459,256
Honorarios de administración	(51,744)	(34,630)
Gastos relacionados con adquisiciones	(5,548)	(28,302)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(10,477)	(17,331)
Total de gastos de operación	(67,769)	(80,263)
Gastos financieros	(180,796)	(176,881)
Ingresos por intereses	43,856	14,227
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	14,110	893
Pérdida cambiaria	(379,653)	(7,603)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	651,091	14,300
Utilidad del periodo	584,033	223,929
Otros ingresos integrales		
Otros ingresos integrales del periodo	-	-
Resultado integral del periodo	584,033	223,929
Utilidad por CBFI*		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	0.72	0.37
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	0.72	0.37
* <i>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios</i>		

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	3 meses terminados el	
	Mar 31, 2015 \$'000	Mar 31, 2014 \$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	584,033	223,929
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	(651,091)	(14,300)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(13,223)	(2,760)
Amortización de mejoras de inquilino	3,004	2,928
Amortización de comisiones por arrendamiento	4,531	2,757
Provisión de cuentas incobrables	15,494	2,730
Ganancia cambiaria neta	390,449	7,603
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	180,796	176,881
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	(14,110)	(893)
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	113,664	(119,523)
Aumento en cuentas por pagar	11,881	30,780
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	625,428	310,132
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión y gastos de capital	(999,579)	(563,674)
Inversiones a método de participación	-	(691,684)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	7,725	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión	(991,854)	(1,255,358)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda	-	255,851
Pago de deuda	-	(138,481)
Intereses pagados	(171,956)	(150,211)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	(24,622)	-
Distribuciones a los titulares de CBFI	(287,257)	(284,233)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	(483,835)	(317,074)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(850,261)	(1,262,300)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,603,834	2,347,932
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo	(10,796)	(1,127)
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del periodo*	4,742,777	1,084,505

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$121.0 millones (2014: \$178.8 millones)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	CBFIs emitidos \$'000	Utilidades retenidas/ \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2014	13,673,801	342,243	14,016,044
Resultado integral del periodo	-	223,929	223,929
Resultado integral del periodo	-	223,929	223,929
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(284,233)	(284,233)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(284,233)	(284,233)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2014	13,673,801	281,939	13,955,740
Patrimonio total al 1 de enero de 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del periodo	-	584,033	584,033
Resultado integral del periodo	-	584,033	584,033
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Gastos directamente atribuibles al plazo de patrimonio	(6,523)	-	(6,523)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(287,257)	(287,257)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(6,523)	(287,257)	(293,780)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2015	18,369,957	2,773,218	21,143,175



Relevant Events

FIBRA MACQUARIE ANNOUNCES FINANCIAL AND OPERATING RESULTS FOR THE FIRST QUARTER 2015

- AFFO increases 28.9% to Ps.295.5 million driven primarily by growth through acquisitions
- Continued increase in portfolio wide occupancy
- 93,900 square meters (1,010,000 square feet) of industrial space leased; 4,200 square meters (45,100 square feet) of retail space leased
- Distribution of Ps.0.3625 per certificate authorized, in line with guidance

MEXICO CITY, APRIL 29, 2015 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the quarter ended March 31, 2015, including year-on-year growth in revenue and Adjusted Funds from Operations (AFFO) of 23.1% and 28.9%, respectively. AFFO is a measure of the cash generating capacity of the FIBRA. The increases in both metrics were driven by acquisitions made during the previous twelve months.

"I'm pleased to be reporting on an active first quarter for FIBRA Macquarie," said Jaime Lara, chief executive officer, FIBRA Macquarie. "We made solid progress in two key areas during the period – first, with respect to deployment of capital and the acquisition of a large industrial property in Monterrey, and second, with respect to improved operating results as reflected in both increased occupancy levels and rental rates." Lara noted that he was encouraged by the continued strengthening of industrial property markets in the northern states and with conditions in specific sectors such as the automotive industry.

Distribution for First Quarter 2015

On April 29, 2015, FIBRA Macquarie declared a distribution for the quarter ended March 31, 2015, of Ps.0.3625 per certificate for the period, payable on May 15, 2015 to holders of record on May 14, 2015. FIBRA Macquarie certificates will commence trading ex-distribution on May 12, 2015. FIBRA Macquarie also reaffirmed its distribution guidance for the full year 2015 of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate based on a payout ratio of between 95% and 100% of the AFFO generated by FIBRA Macquarie's existing portfolio.

FIBRA Macquarie's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions. The payment of a cash distribution is at all times subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio and prevailing economic conditions.

Results for the Quarter Ended March 31, 2015

FIBRA Macquarie reported a 23.1% increase in proportionately combined revenues to Ps.656.5 million for the quarter ended March 31, 2015 compared with Ps.533.2 million in the prior comparable period. The increase primarily reflects contributions from acquisitions completed during the past year.

AFFO increased 28.9% to Ps.295.5 million in the first quarter compared with Ps.229.2 million in the prior comparable period. AFFO per certificate was lower reflecting the issuance of 206.6 million certificates in the third quarter of 2014.

<i>Figures in millions</i>	Quarter Ended March 2015	Quarter Ended March 2014	Variance Ps.	Variance %
Total revenues	Ps.656.5	Ps.533.2*	Ps.123.3	23.1%
Net operating income (NOI)	Ps.545.8	Ps.465.8	Ps.80.0	17.2%
EBITDA	Ps.483.3	Ps.413.9	Ps.69.4	16.8%
Funds from Operations (FFO)	Ps.338.5	Ps.266.1	Ps.72.4	27.2%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	Ps.295.5	Ps.229.2	Ps.66.3	28.9%

* 1Q2014 Total revenue results have been conformed to reflect the current period presentation.

Net operating income (NOI) includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration fees and expenses).

Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (EBITDA) includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional fees and legal expenses. Funds from Operations (FFO) is equal to EBITDA plus interest income less interest expense. FIBRA Macquarie derives AFFO by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing commissions. AFFO may be calculated in a different manner by other market participants thereby limiting its use as a comparative measure. Use of AFFO in the analysis of the financial performance of FIBRA Macquarie should be in addition to and not in lieu of other financial measures as required under International Financial Reporting Standards.

Gross Leasable Area (GLA)

FIBRA Macquarie's portfolio comprised GLA of approximately 3,160,000 square meters (34,000,000 square feet) as of March 31, 2015, including approximately:

- 2,720,000 square meters (29,200,000 square feet) of industrial properties
- 251,000 square meters (2,700,000 square feet) of wholly owned retail/office properties
- 192,500 square meters (2,100,000 square feet) of retail/office properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa.

For purposes other than FIBRA Macquarie's consolidated financial statements prepared under International Financial Reporting Standards (IFRS), FIBRA Macquarie reports revenue and other financial metrics on a proportionately combined basis, including the results for the joint venture with Grupo Frisa in proportion to its 50% interest.

Industrial Segment

As of March 31, 2015, FIBRA Macquarie owned 260 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states. Industrial segment operating highlights include:

Industrial Segment Metrics	As at March 31, 2015	As at March 31, 2014
Gross Leasable Area (Square Meters)	2.7 million	2.7 million
Occupancy rate	90.1%	90.0%
Rolling average occupancy rate (YTD)	89.9%	89.9%
Average monthly rent per leased square meter	US\$4.50	US\$4.49
Rolling average lease rate per square meter (YTD)	US\$4.51	US\$4.48
Tenant retention rate	72%	82%
Weighted average lease term (<i>by annualized base rent</i>)	3.4 years	3.1 years

“I’m pleased with the continued momentum in leasing activity across our industrial segment,” stated Lara. “This was the third consecutive quarter of improvement in occupancy and speaks to the effectiveness of our internal property administration platform and the attractiveness of the Mexican market overall.”

Improvements in occupancy and rental rates were aided by the acquisition of a 100% leased, 59,200 square meter (637,000 square foot) two-building industrial property located in Monterrey, Nuevo León that closed on February 18, 2015. Excluding the impact of that acquisition, FIBRA Macquarie’s first quarter 2015 occupancy would have been 89.9%.

“The industrial property we acquired in February is indicative of the sort of opportunities we are pursuing in the market,” noted Lara. “Specifically, we are seeking high-quality properties in major industrial markets that have a strong tenant base and can command market level rental rates. We are currently reviewing a number of industrial opportunities which meet these criteria and expect to make additional announcements in the coming months.”

Industrial Segment Leasing Activity

New and renewed industrial leases totaling approximately 93,900 square meters (1,010,000 square feet) were signed during the first quarter. Highlights include:

- 5.5-year lease for 19,000 square meters (208,000 square feet) in Ciudad Juarez
- 5-year lease for 3,000 square meters (32,300 square feet) in Mexico City

“We continue to see strong interest and activity across the northern markets,” stated Lara. “Interest in Ciudad Juarez has been particularly strong in the first part of this year and we remain optimistic about the outlook for leasing activity over the remainder of the year.”

Retail/Office Segment

As of March 31, 2015, FIBRA Macquarie owned 17 retail/office properties in six cities, nine of which are held through the 50/50 JV with Grupo Frisa. Approximately 72.2% of FIBRA Macquarie’s retail/office GLA is located in the Mexico City Metropolitan Area, increasing to 90.4% when adding the key retail markets of Monterrey, Guadalajara and Cancun.

Retail/Office Segment Metrics	As at March 31, 2015	As at March 31, 2014^{1/}
Gross Leasable Area (square meters) ^{2/}	443,700	445,000
Occupancy rate	94.1%	93.9%
Average monthly rent per leased square meter	^{3/} Ps.140.84 US\$9.24	^{4/} Ps.136.38 US\$10.42
Average lease rate per square meter (YTD)	^{5/} Ps.140.39 US\$9.35	^{6/} Ps.131.61 US\$9.94
Weighted average lease term (<i>by annualized base rent</i>)	5.7 years	6.3 years

1/ During 2Q14 approximately 1,700 square meters of GLA was converted to common area

2/ Includes 100% of the retail/office GLA held by the 50/50 JV with Grupo Frisa

3/ FX 15.2427 Peso/USD

4/ FX 13.3066 Peso/USD

5/ FX 15.0155 Peso/USD

6/ FX 13.2371 Peso/USD

Peso denominated retail rental rates increased when compared with the prior corresponding quarter, largely driven by the lease up of higher yielding spaces for speciality and small shop retailers.

"I am pleased with the level of activity we are seeing across our retail segment," said Lara. "Mexico's economy performed better in the first quarter of this year than in 2014 and, as a result, we are speaking to a number of tenants who are considering possible lease expansions in support of their growth."

Retail/Office Segment Leasing Activity

FIBRA Macquarie reported signing 45 new and renewed retail/office leases totaling 4,200 square meters (45,100 square feet) during the quarter.

Disclosures Relating to Leverage

In accordance with the applicable FIBRA regulations:

- FIBRA Macquarie complies with the leverage limit of 50%, with leverage of 40.0% as of March 31, 2015
- FIBRA Macquarie complies with the minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.0x, with a DSCR of 4.7x as of March 31, 2015

Please refer to the Supplementary Financial Information for details of how the above ratios are calculated together with detailed disclosures regarding FIBRA Macquarie's portfolio-level debt facilities. FIBRA Macquarie's annual report and audited financial statements for the year ended December 31, 2014 were published on April 28, 2015 and are available on FIBRA Macquarie's website, www.mmreit.com.

Webcast and Conference Call

FIBRA Macquarie will host an earnings conference call and webcast presentation on Thursday, April 30, 2015 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The conference call, which will also be webcast, can be accessed online at www.mmreit.com or by dialing toll free +1-877-304-8957. Call participants from outside the United States may dial +1-973-638-3235. Please ask for the FIBRA Macquarie First Quarter 2015 Earnings Call.

An audio replay will be available two hours after the call's completion through midnight ET on May 2, 2015, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The pass code for the replay is 17261888. A webcast archive of the conference call and a copy of FIBRA Macquarie's financial information for the first quarter 2015 will also be available on FIBRA Macquarie's website, www.mmreit.com.

About FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. FIBRA Macquarie's portfolio consists of 260 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of March 31, 2015). Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. FIBRA Macquarie is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For more information please visit www.mmreit.com.

MIRA is a business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$100 billion of total assets under management as of December 31, 2014 with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969,

Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 14,100 people and has assets under management of over US\$372 billion (as of September 30, 2014).

Cautionary Note Regarding Forward-looking Statements: This release may contain forward-looking statements. Forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of important factors could cause actual results to differ significantly from these forward-looking statements.

None of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

THIS RELEASE IS NOT AN OFFER FOR SALE OF SECURITIES IN THE UNITED STATES, AND SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD IN THE UNITED STATES ABSENT REGISTRATION OR AN EXEMPTION FROM REGISTRATION UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED.

THIS ANNOUNCEMENT IS NOT FOR RELEASE IN ANY MEMBER STATE OF THE EUROPEAN ECONOMIC AREA.

All figures in this release are subject to rounding. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Investor Relations contact:

Investor Relations, FIBRA Macquarie México
Email: investors@mmreit.mx

For press queries outside of Mexico, please contact:

Paula Chirhart
Corporate Communications, Macquarie Group
Tel: +1 212 231 1239
Email: paula.chirhart@macquarie.com

For press queries in Mexico, please contact:

CarralSierra PR & Strategic Communications
Jose Manuel Sierra
Cel: +52 1 (55) 5105 5907
Tel: +52 (55) 5286 0793
Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola
Cel: +52 1 (55) 3977 2778
Tel: +52 (55) 5286 0793
Email: darrazola@carralsierra.com.mx

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Mar 31, 2015	Dec 31, 2014
	\$'000	\$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	4,621,771	5,425,062
Restricted cash	7,766	31,617
Trade and other receivables, net	115,706	116,944
Value added tax receivable	96,873	199,129
Other assets	73,828	99,925
Total current assets	4,915,944	5,872,677
Non-current assets		
Restricted cash	113,240	147,155
Other assets	72,338	58,682
Equity accounted investees	936,800	930,415
Goodwill	931,605	931,605
Investment properties	29,262,217	27,612,778
Total non-current assets	31,316,200	29,680,635
Total assets	36,232,144	35,553,312
Current liabilities		
Trade and other payables	254,064	248,555
Other liabilities	68,749	93,598
Tenant deposits	16,132	15,474
Total current liabilities	338,945	357,627
Non-current liabilities		
Tenant deposits	261,690	251,025
Interest-bearing liabilities	14,488,334	14,091,738
Total non-current liabilities	14,750,024	14,342,763
Total liabilities	15,088,969	14,700,390
Net assets	21,143,175	20,852,922
Equity		
Contributed equity	18,369,957	18,376,480
Retained earnings	2,773,218	2,476,442
Total equity	21,143,175	20,852,922

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
Property related income	610,123	531,373
Property related expenses	(106,929)	(72,117)
Net property income	503,194	459,256
Management fees	(51,744)	(34,630)
Transaction related expenses	(5,548)	(28,302)
Professional, legal and other fees and expenses	(10,477)	(17,331)
Total expenses	(67,769)	(80,263)
Finance costs	(180,796)	(176,881)
Financial income	43,856	14,227
Share of profits from equity accounted investees	14,110	893
Foreign exchange loss	(379,653)	(7,603)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	651,091	14,300
Profit for the period	584,033	223,929
Other comprehensive income		
Other comprehensive income for the period	-	-
Total comprehensive income for the period	584,033	223,929
Earnings per CBFI*		
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.72	0.37
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.72	0.37

*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Contributed equity \$'000	Retained earnings \$'000	Total \$'000
Total equity at January 1, 2014	13,673,801	342,243	14,016,044
Total comprehensive income for the period	-	223,929	223,929
Total comprehensive income for the period	-	223,929	223,929
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:			
- Distributions to CBFI holders	-	(284,233)	(284,233)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders	-	(284,233)	(284,233)
Total equity at March 31, 2014	13,673,801	281,939	13,955,740
Total equity at January 1, 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Total comprehensive income for the period	-	584,033	584,033
Total comprehensive income for the period	-	584,033	584,033
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:			
- Costs directly attributable to follow-on equity placement	(6,523)	-	(6,523)
- Distributions to CBFI holders	-	(287,257)	(287,257)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders	(6,523)	(287,257)	(293,780)
Total equity at March 31, 2015	18,369,957	2,773,218	21,143,175

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	3 months ended Mar 31, 2015 \$'000 Inflows / (Outflows)	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit for the period	584,033	223,929
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(651,091)	(14,300)
Straight line rental income adjustment	(13,223)	(2,760)
Tenant improvements amortization	3,004	2,928
Leasing commissions amortization	4,531	2,757
Provision for bad debts	15,494	2,730
Net foreign exchange loss	390,449	7,603
Finance costs recognized in profit for the period	180,796	176,881
Share of profits from equity accounted investees	(14,110)	(893)
Movements in working capital:		
Decrease/(increase) in receivables	113,664	(119,523)
Increase in payables	11,881	30,780
Net cash flows from operating activities	625,428	310,132
Investing activities:		
Investment property and capital expenditure	(999,579)	(563,674)
Investment in equity accounted investees	-	(691,684)
Distributions received from equity accounted investees	7,725	-
Net cash flows used in investing activities	(991,854)	(1,255,358)
Financing activities:		
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees	-	255,851
Payment of interest-bearing liabilities	-	(138,481)
Interest paid	(171,956)	(150,211)
Capital raising costs (follow-on offering)	(24,622)	-
Distributions to CBFI holders	(287,257)	(284,233)
Net cash flows from financing activities	(483,835)	(317,074)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	(850,261)	(1,262,300)
Cash, cash equivalents at the beginning of the period	5,603,834	2,347,932
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(10,796)	(1,127)
Cash, cash equivalents at the end of the period*	4,742,777	1,084,505

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the period is restricted cash of \$121.0 million (2014: \$178.8 million).



FIBRA Macquarie México

First Quarter 2015 Results Presentation

April 29, 2015

1Q15 Financial Performance

Metric	1Q 2015 Ps. (millions)	1Q 2014 Ps. (millions)	Variance Ps. (millions)	Variance (%)
Total revenues	656.5	533.2	123.3	23.1%
Net Operating Income ¹	545.8	465.8	80.0	17.2%
EBITDA ¹	483.3	413.9	69.4	16.8%
Funds From Operations ¹	338.5	266.1	72.4	27.2%
Adjusted Funds From Operations ¹	295.5	229.2	66.3	28.9%

1. Net operating income ("NOI") includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration fees and expenses). Earnings before interest, tax, depreciation and amortization ("EBITDA") includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional fees and legal expenses. Funds from operations ("FFO") is equal to EBITDA plus interest income less interest expense. FIBRA Macquarie derives AFFO by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing commissions. AFFO may be calculated in a different manner by other market participants thereby limiting its use as a comparative measure. Use of AFFO in the analysis of the financial performance of FIBRA Macquarie should be in addition to and not in lieu of other financial measures as required under International Financial Reporting Standards.

Funds From Operations

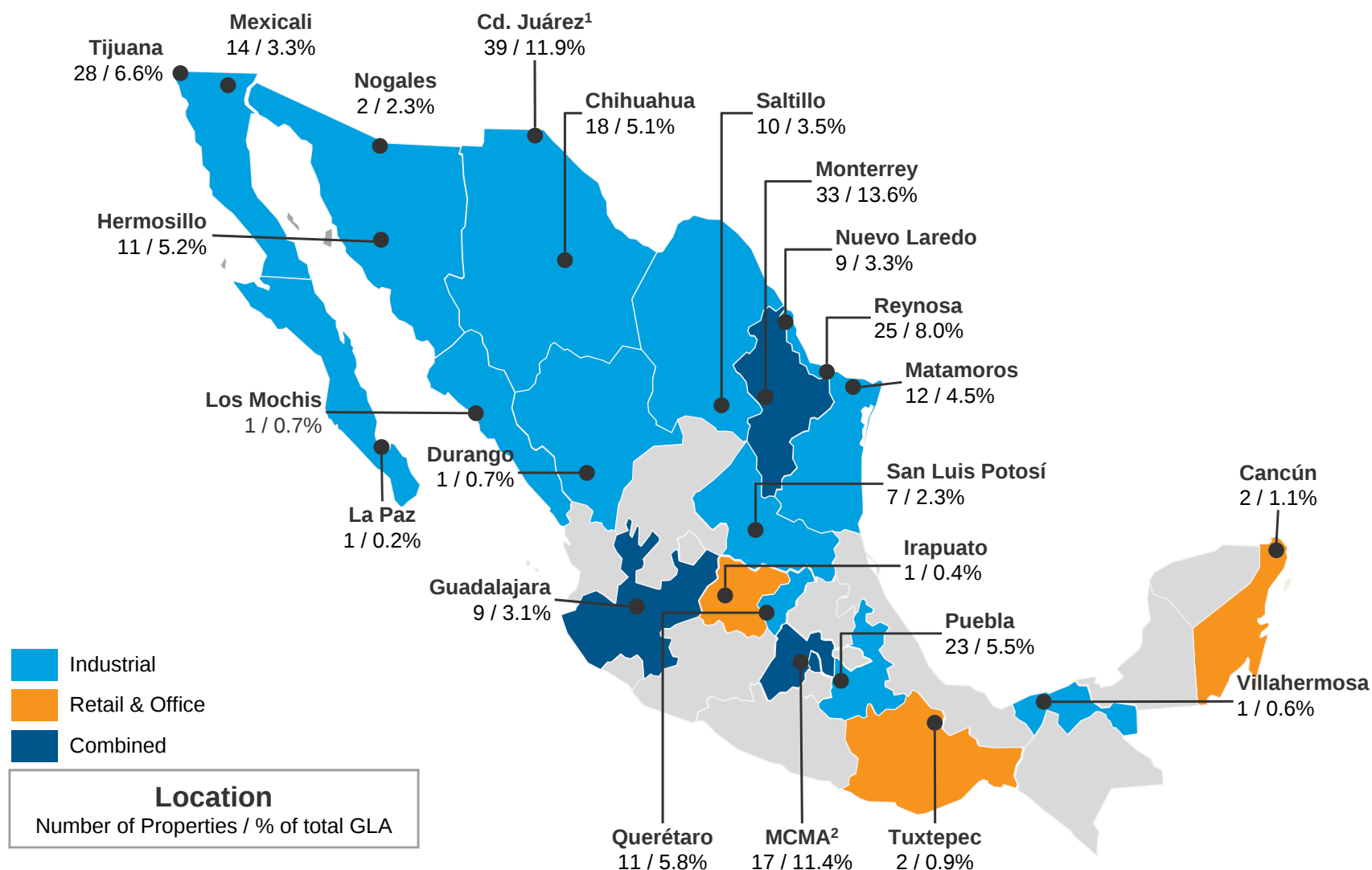


Metric	1Q 2015 Ps. (millions)	1Q 2014 Ps. (millions)
Net Operating Income	545.8	465.8
Management Fees	(51.7)	(34.6)
Professional and legal expenses (excluding property accounting fees and insurance)	(10.8)	(17.3)
EBITDA	483.3	413.9
Interest income	43.9	14.2
Interest expense ¹	(188.7)	(162.0)
Funds From Operations	338.5	266.1
Adjusted Funds From Operations	295.5	229.2

1. Excludes amortization of upfront borrowing costs

Note: A proportionate share of revenues and expenses relating to the nine-retail properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa has been included in the respective categories above. All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Real Estate Portfolio as at March 31, 2015



1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua

2. Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

Note: Includes 9 retail/office properties held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa

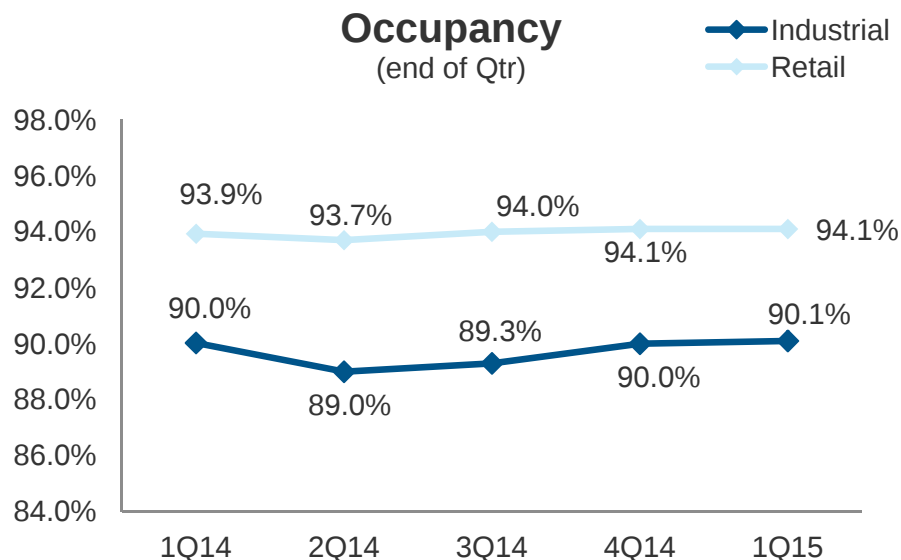
1Q15 Portfolio Performance



FIBRA Macquarie had portfolio-wide occupancy of 90.7% at the end of 1Q 2015

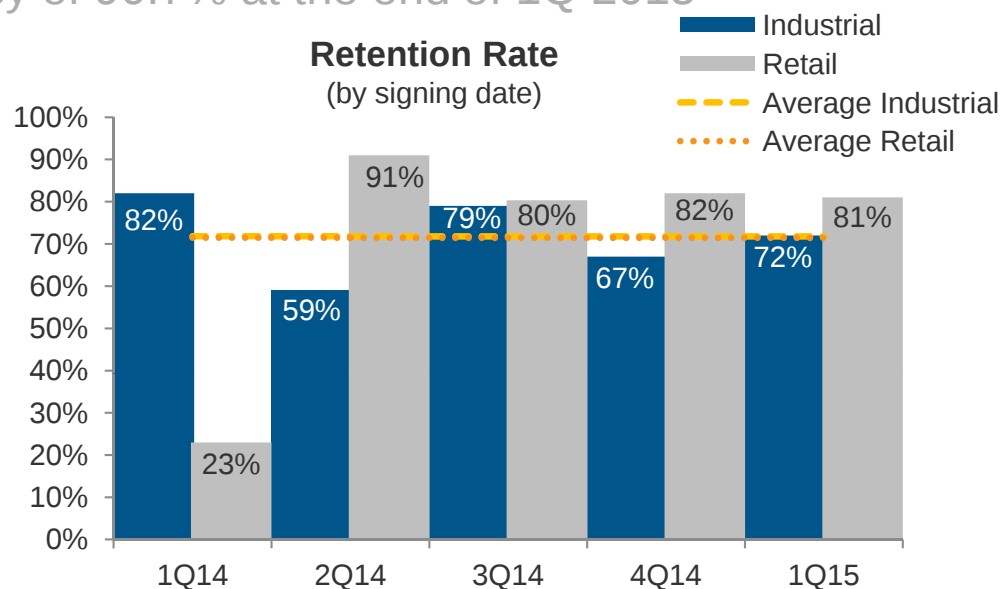
Occupancy

(end of Qtr)



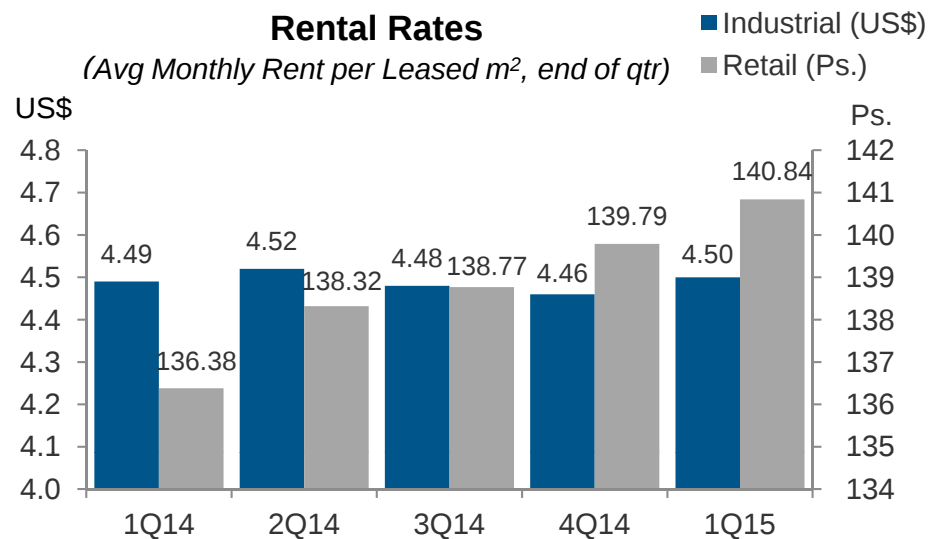
Retention Rate

(by signing date)



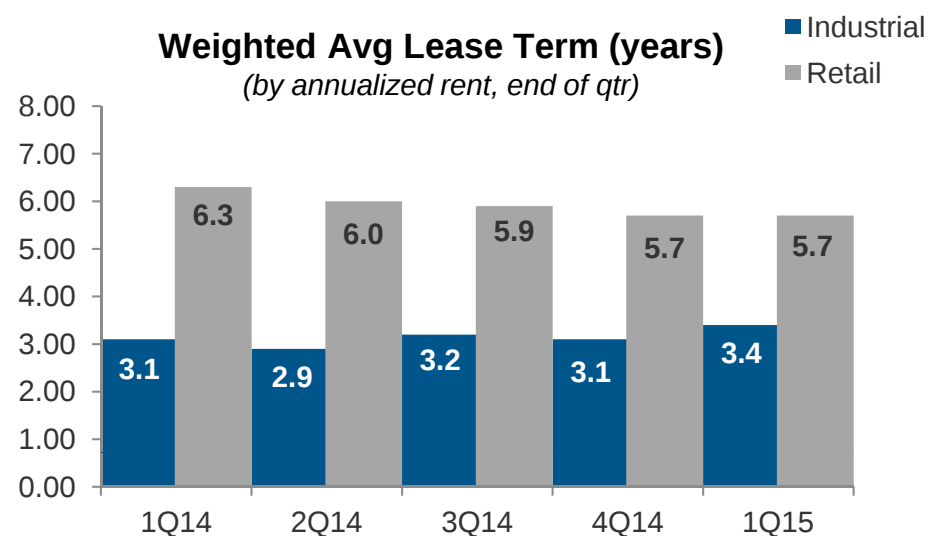
Rental Rates

(Avg Monthly Rent per Leased m², end of qtr)



Weighted Avg Lease Term (years)

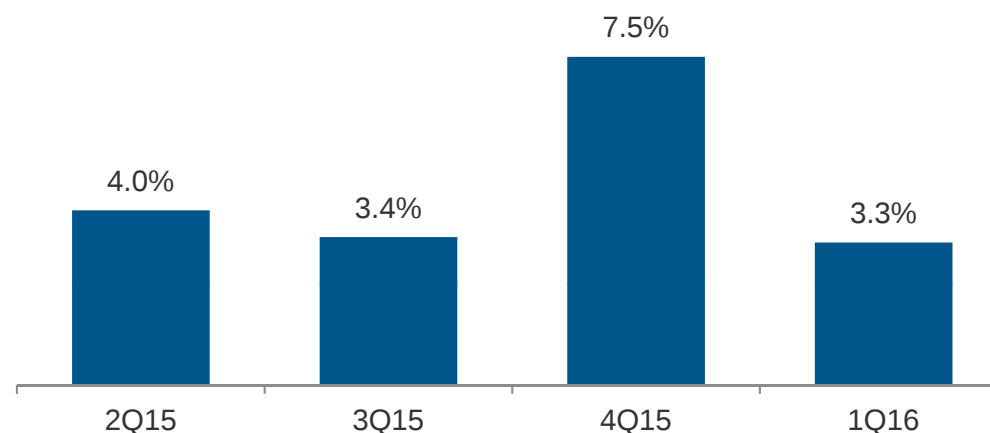
(by annualized rent, end of qtr)



1Q15 Industrial Overview



Next 12 months expirations by quarter – 18.1%¹ portfolio rollover



1. As a percentage of leased area

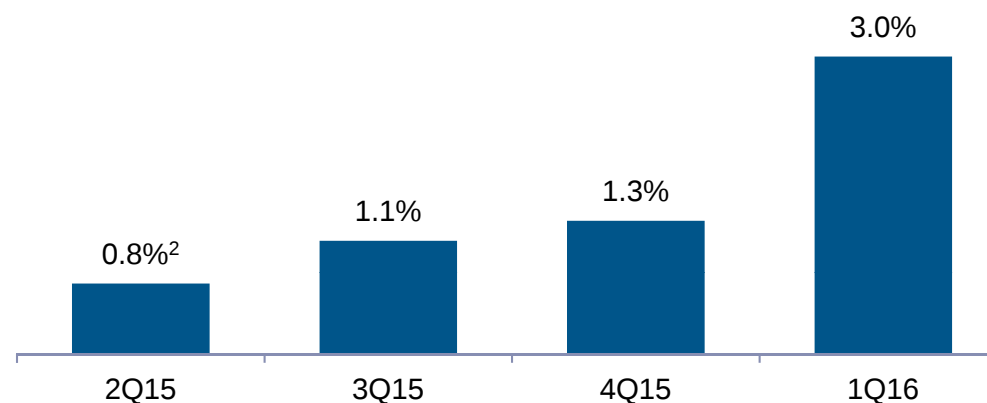
	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	203	26	30	1	260
Number of Tenants	262	35	58	2	357
Square Meters '000s	2,144.0	342.4	212.9	17.9	2,717.2
Occupancy	88.7%	96.2%	94.2%	100.0%	90.1%
% Annualized Base Rent	77.1%	13.1%	8.9%	0.8%	100.0%
Avg. Monthly US\$ Rent per Leased m ²	\$4.47	\$4.39	\$4.91	\$5.03	\$4.50

All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

1Q15 Retail Overview



Next 12 months expirations by quarter – 6.3%¹ portfolio rollover



1. As a percentage of leased area
2. Includes seven leases that expired on March 31, 2015

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	1	2	10	4	17
Number of Tenants	78	47	458	139	722
Square Meters '000s	35.4	25.7	320.3	62.3	443.7
Occupancy	77.6%	94.1%	97.3%	86.7%	94.1%
% Annualized Base Rent	7.8%	4.3%	78.5%	9.5%	100%
Avg. Monthly Rent per Leased m ² ⁽¹⁾	Ps. 166.04 US\$ 10.89	Ps. 103.54 US\$ 6.79	Ps. 148.07 US\$ 9.71	Ps. 102.93 US\$ 6.75	Ps. 140.84 US\$ 9.24

(1) FX 15.2427

All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

2015 Leasing Outlook



FIBRA Macquarie expects to benefit from the continued strength in northern markets

1Q15 Industrial Leasing Highlights:

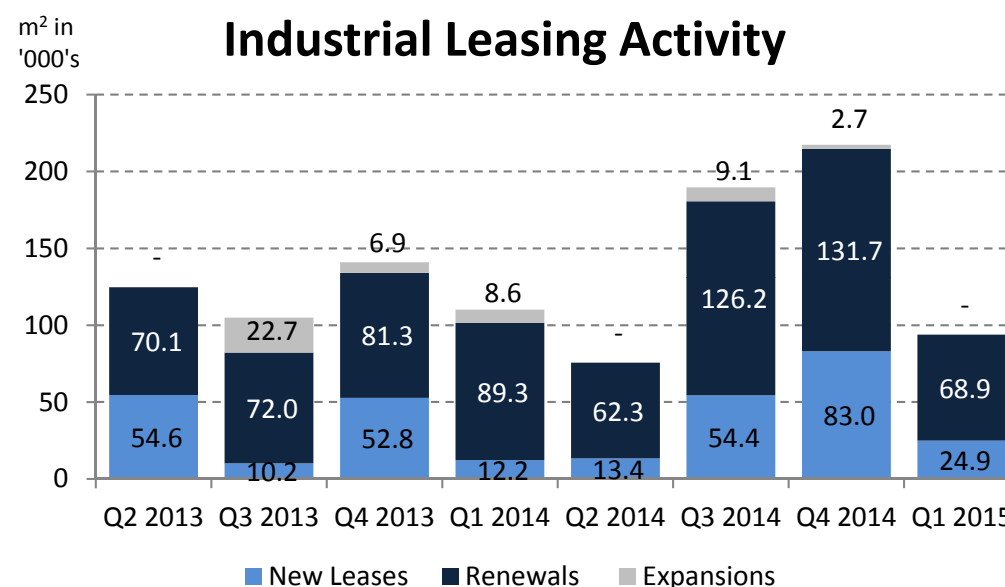
- 19 new and renewal leases totaling 93,900 m²
- Repositioning, lease of 19,300 m² vacant facility in Ciudad Juarez

Looking Ahead:

- Expected increase in demand over 2015, particularly in major markets.
- Seek to generate leasing opportunities with existing customers
- Focus on continued improvement in quality of leases

1Q15 Retail/Office Leasing Highlights:

- 94.1% occupancy maintained with 20 new leases and 25 renewed leases
- Media agency engagement for an increased focus on ancillary income generation
- Continue to pursue expansion opportunities in 3 shopping centers



All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

2015 Distributions



Distribution of Ps.0.3625
per certificate¹

First Quarter

FY 2015 distribution of Ps.1.45 – Ps.1.50 per certificate¹

- FIBRA Macquarie authorized a cash distribution of Ps.0.3625 per certificate, in the first quarter of 2015 (based on 811,363,500 certificates). The Ps.0.3625 per certificate distribution is equal to 99.5% of AFFO in the first quarter of 2015.
- AFFO increased 28.9% to Ps. 295.5 million in the first quarter of 2015 from Ps. 229.2 million in the first quarter 2014.
- For the full year 2015 FIBRA Macquarie estimates total distributions of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate based on a payout ratio of between 95% and 100% of the AFFO generated by FIBRA Macquarie's existing portfolio, including FIBRA Macquarie's industrial property acquisition in Monterrey that closed on February 18, 2015. This estimate does not include any additional AFFO generated by potential acquisitions during 2015. FIBRA Macquarie intends to pay distributions on a quarterly basis.

¹. Based on 811,363,500 certificates (post-certificate issuance on September 18, 2014)

Important Information



This document is being distributed on behalf of Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), as trustee, of FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

As used herein, the name "Macquarie" or "Macquarie Group" refers to Macquarie Group Limited and its worldwide subsidiaries, affiliates and the funds that they manage. Unless otherwise noted, references to "we", "us", "our" and similar expressions are to MMREM, as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank, as trustee, of FIBRA Macquarie.

This document does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities. This document is an outline of matters for discussion only and no representations or warranties are given or implied. This document does not contain all the information necessary to fully evaluate any transaction or investment, and you should not rely on the contents of this document. Any investment decision should be made based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any offering memorandum or prospectus.

This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties.

Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

No risk control mitigant is failsafe. Notwithstanding the mitigants described herein, losses may occur as a result of identified or unidentified risks. Past performance is no indication of future performance.

Certain information in this document identified by footnotes has been obtained from sources that we consider to be reliable and is based on present circumstances, market conditions and beliefs. We have not independently verified this information and cannot assure you that it is accurate or complete. The information in this document is presented as of its date. It does not reflect any facts, events or circumstances that may have arisen after that date. We have no obligation to update this document or correct any inaccuracies or omissions in it. Any financial projections have been prepared and set out for illustrative purposes only and do not in any manner constitute a forecast. They may be affected by future changes in economic and other circumstances and you should not place undue reliance on any such projections.

Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document.

Any discussion in this document of past or proposed investment opportunities should not be relied upon as any indication of future deal flow.

None of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), . MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

This document is not for release in any member state of the European Economic Area.

FIBRA Macquarie México

Mensaje del Director al Primer Trimestre 2015

Estimados Inversionistas:

Nos complace anunciar los resultados de FIBRAM Macquarie al primer trimestre 2015.

Lo Más Destacado

FIBRA Macquarie reportó sólidos resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre 2015.

FIBRA Macquarie reportó un aumento del 23.1% en los ingresos proporcionalmente combinados de \$656.5 millones de pesos para el trimestre al 31 de marzo, 2015 comparado con \$533.2 millones de pesos en el periodo comparable anterior. El incremento refleja principalmente el aumento en las contribuciones a partir de las adquisiciones completadas durante el año pasado.

El AFFO aumentó 28.9% a \$295.5 millones de pesos en el primer trimestre comparado con \$229.2 millones en el periodo comparable anterior. El AFFO por certificado fue menor, lo que refleja la emisión de 206.6 millones de certificados en el tercer trimestre de 2014.

Distribución

El 29 de abril de 2015, FIBRA Macquarie declaró una distribución para el trimestre al cierre del 31 de marzo, 2015, de 0.3625 pesos por certificado para el periodo, a pagar el 15 de mayo, 2015 a los tenedores registrados al 14 de mayo, 2015. Los certificados de FIBRA Macquarie empezarán a cotizar ex-distribución el 12 de mayo de 2015. FIBRA Macquarie también confirma sus proyecciones de distribución para todo el año 2015, de entre 1.45 pesos y 1.50 pesos por certificado, basado en una proporción de pago de entre 95% y 100% del AFFO generado por el portafolio existente de FIBRA Macquarie.

Cifras Del Mercado (28 de Abril de 2015)

Clave	BMV: FIBRAMQ
Precio	Ps.24.01
Capitalización de mercado	Ps.19.5 billón
CBFI en circulación	811.4 millón
Volumen 30 Promedio diario Día	2.14 millón

Actividad del Portafolio

El portafolio de FIBRA Macquarie consiste en 260 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana al 31 de marzo de 2015, con un área bruta arrendable total de aproximadamente 3,160,000 metros cuadrados.

La ocupación general del portafolio fue de 90.7% a cierre del primer trimestre. Las tasas de ocupación en todo el segmento industrial aumentó a 90.1% en el primer trimestre de 2015, comparado con 90.0% en el primer trimestre de 2014, reflejando la efectividad de la plataforma interna de administración de propiedades de FIBRA Macquarie y el atractivo del mercado mexicano en general.

La mejora en las tasas de ocupación y rentas puede atribuirse a la adquisición de una propiedad industrial de dos edificios, rentada en un 100%, de 59,200 metros cuadrados (637,000 pies cuadrados) ubicada en Monterrey, Nuevo León, completada el 18 de febrero, 2015. Sin el impacto de dicha adquisición, la ocupación de FIBRA Macquarie al primer trimestre de 2015 se hubiera sido 89.9%.

Al 31 de marzo, 2015, FIBRA Macquarie contaba con 17 propiedades comerciales /de oficinas en seis ciudades, nueve de las cuales se incluyen en una joint venture al 50% con Grupo Frisa. Aproximadamente 72.2% del GLA comercial /de oficinas de FIBRA Macquarie se localiza en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, incrementándose a 90.4% al añadir los comerciales clave de Monterrey, Guadalajara y Cancún.

Las rentas denominadas en pesos del sector comercial se incrementaron si se comparan con el trimestre correspondiente anterior, un aumento impulsado principalmente por la renta de espacios de mayor rendimiento a negocios especializados y pequeños establecimientos.

Agradecemos su apoyo a FIBRA Macquarie.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, FIBRA Macquarie

Información de Contacto

Relación con Inversionistas FIBRA Macquarie México

investors@mmreit.mx

Paula Chirhart

Comunicación Corporativa

+1 212 231 1239

paula.chirhart@macquarie.com

Oficinas Corporativas

Fibra Macquarie México

México City Office

Reforma 115

Lomas De Chapultepec

Ciudad de México

+52 55 9178 7700

Información adicional

Este documento se distribuye a nombre de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), en su calidad de administrador, fungiendo como representante a nombre de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), como fiduciario, de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie"). De acuerdo con su uso en el presente documento, el nombre "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, filiales y los fondos que administran en todo el mundo. Salvo expresa notificación, los términos "nosotros" "nos", "nuestro" y expresiones similares hacen referencia a MMREM, como administrador, fungiendo en representación de Deutsche Bank, como fiduciario, de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye oferta alguna de venta o petición de oferta para adquirir valores. Este documento contiene información relevante para su análisis exclusivamente y no es una declaración o garantía expresa o implícita. La información contenida en este documento está sujeta a análisis, conclusión y ajustes posteriores. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar a profundidad cualquier transacción o inversión, y usted no deberá basarse en su contenido para tal fin. Cuanquier decisión sobre inversiones deberá tomarse con base exclusivamente en los procesos de asesoría adecuados y, si es procedente, en la revisión cuidadosa y procuración de cualquier oficio o prospecto de la oferta. Este documento incluye declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, anticipaciones, intenciones, estimaciones o estrategias con respecto al futuro, pero que podrían no realizarse. Estas declaraciones podrán identificarse por el uso de verbos como "anticipar," "creer," "estimar," "esperar," "pretender," "poder," "planear," "deber," "buscar," y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha de este documento y están sujetos a riesgos e incertidumbre. Los resultados y tendencias reales y a futuro pueden variar prácticamente de aquellos descritos por dichas declaraciones debido a diversos factores, incluyendo aquéllos más allá de nuestra capacidad para controlarlos o predecirlos. Debido a estas variaciones, no deberá depositarse una confianza indebida en dichas declaraciones a futuro. No asumimos obligación alguna para actualizar o revisar ninguna declaración a futuro, ya sea como resultado de información reciente, sucesos a futuro o sus equivalentes.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta responsabilidad alguna sobre pérdidas directas, indirectas o a consecuencia de cualquier uso de este documento y /o comunicados adicionales con relación al mismo. Salvo Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), ninguna de las entidades mencionadas en este documento constituye una institución de depósito autorizada para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Commonwealth of Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos u otros pasivos de MBL. MBL no garantiza ni proporciona certeza alguna con respecto a las obligaciones de estas enti.

Este comunicado no debe distribuirse en ningún estado miembro de la comunidad Económica Europea.



FIBRA Macquarie México

Manager Statement for the First Quarter 2015

Dear Investors,

We are pleased to provide you with this summary of FIBRA Macquarie's first quarter 2015 results.

Highlights

FIBRA Macquarie delivered solid financial and operating results over the quarter.

FIBRA Macquarie reported a 23.1% increase in proportionately combined revenues to Ps.656.5 million for the quarter ended March 31, 2015 compared with Ps.533.2 million in the prior comparable period. The increase primarily reflects contributions growth from acquisitions completed during the past year.

AFFO increased 28.9% to Ps.295.5 million in the first quarter compared with Ps.229.2 million in the prior comparable period. AFFO per certificate was lower reflecting the issuance of 206.6 million certificates in the third quarter of 2014.

Distributions

On April 29, 2015, FIBRA Macquarie declared a distribution for the quarter ended March 31, 2015, of Ps.0.3625 per certificate for the period, payable on May 15, 2015 to holders of record on May 14, 2015. FIBRA Macquarie certificates will commence trading ex-distribution on May 12, 2015. FIBRA Macquarie also reaffirmed its distribution guidance for the full year 2015 of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate based on a payout ratio of between 95% and 100% of the AFFO generated by FIBRA Macquarie's existing portfolio.

Market Metrics (April 28, 2015)

Ticker	BMV: FIBRAMQ
Price	Ps.24.01
Market Cap	Ps.19.5 billion
Certificates o/s	811.4 million
30 Day Avg Daily Volume	2.14 million

Portfolio Activity

FIBRA Macquarie's portfolio consists of 260 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states as of March 31, 2015 with a total of approximately 3,160,000 square meters of gross leasable area.

Portfolio wide occupancy was 90.7% at the end of the first quarter. Occupancy rates across the industrial segment increased to 90.1% in the first quarter of 2015 compared with 90.0% in the first quarter of 2014, reflecting the effectiveness of FIBRA Macquarie's internal property administration platform and the attractiveness of the Mexican market overall.

Improvements in occupancy and rental rates were aided by the acquisition of a 100% leased, 59,200 square meter (637,000 square foot) two-building industrial property located in Monterrey, Nuevo León that closed on February 18, 2015. Excluding the impact of that acquisition, FIBRA Macquarie's first quarter 2015 occupancy would have been 89.9%.

As of March 31, 2015, FIBRA Macquarie owned 17 retail/office properties in six cities, nine of which are held through the 50/50 JV with Grupo Frisa. Approximately 72.2% of FIBRA Macquarie's retail/office GLA is located in the Mexico City Metropolitan Area, increasing to 90.4% when adding the key retail markets of Monterrey, Guadalajara and Cancun.

Peso denominated retail rental rates increased when compared with the prior corresponding quarter, largely driven by the lease up of higher yielding spaces for speciality and small shop retailers.

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, FIBRA Macquarie

Contact Information

Investor Relations FIBRA Macquarie México

investors@mmreit.mx

Paula Chirhart

Corporate Communications

+1 212 231 1239

paula.chirhart@macquarie.com

Headquarters

FIBRA Macquarie México

Mexico City Office
Reforma 115
Lomas De Chapultepec
Ciudad de México

+52 55 9178 7700

Important Information

This document is being distributed on behalf of Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), as trustee, of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT"). As used herein, the name "Macquarie" or "Macquarie Group" refers to Macquarie Group Limited and its worldwide subsidiaries, affiliates and the funds that they manage. Unless otherwise noted, references to "we" "us", "our" and similar expressions are to MMREM, as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank, as trustee, of MMREIT.

This document does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities. This document is an outline of matters for discussion only and no representations or warranties are given or implied. This document does not contain all the information necessary to fully evaluate any transaction or investment, and you should not rely on the contents of this document. Any investment decision should be made based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any offering memorandum or prospectus. This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties. Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document. Other than Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), none of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of MBL. MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

This announcement is not for release in any member state of the European Economic Area.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ
EL 31 DE MARZO DE 2015



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE KPMG DE LA REVISION DE LA INFORMACION FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014	5
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PRESENTACIÓN	9
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS	9
4. UTILIDAD DEL PERIODO	10
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	12
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	13
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	14
8. UTILIDAD POR CBFÍ	14
9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	14
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	16
11. DEUDA	17
12. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	17
13. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	18
14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	19
15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	19
16. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE	20

Aviso

Además de Macquarie Bank Limited ABN 46008583542 (MBL), ninguna de las entidades que se mencionan en este documento, es una institución de recepción de depósitos autorizado por la Ley de Bancos 1959 (Commonwealth of Australia). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos u otros pasivos de MBL. MBL no garantiza o no ofrece garantías en relación con las obligaciones de estas entidades.



KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Bvd. Díaz Ordaz 140 Pte.
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
www.kpmg.com.mx

Reporte de los Auditores Independientes sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFi
FIBRA Macquarie Mexico:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM" o el "Fideicomiso") al 31 de marzo de 2015, que incluyen:

- El estado consolidado de situación financiera condensado al 31 de marzo de 2015;
- El estado consolidado de utilidad integral condensado por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015;
- El estado consolidado de variaciones en el capital contable condensado por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015;
- El estado consolidado de flujos de efectivo condensado por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados condensados de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados condensados basados en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión conforme a la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)

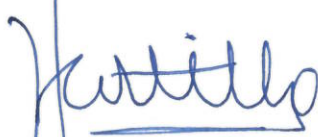
FIBRA Macquarie Mexico

2.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2015 no se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
29 de abril de 2015

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Mar 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Activos - Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		4,621,771	5,425,062
Efectivo restringido		7,766	31,617
Cuentas por cobrar		115,706	116,944
IVA por recuperar		96,873	199,129
Otros activos		73,828	99,925
Total de activos - Circulante		4,915,944	5,872,677
Activos - No Circulante			
Efectivo restringido		113,240	147,155
Otros activos		72,338	58,682
Inversiones a método de participación	9	936,800	930,415
Crédito Mercantil		931,605	931,605
Propiedades de inversión	10	29,262,217	27,612,778
Total de activos - No circulante		31,316,200	29,680,635
Total de activos		36,232,144	35,553,312
Pasivos - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		254,064	248,555
Otros pasivos		68,749	93,598
Depósitos de inquilinos		16,132	15,474
Total de pasivos - Circulante		338,945	357,627
Pasivos - No Circulante			
Depósitos de inquilinos		261,690	251,025
Deuda	11	14,488,334	14,091,738
Total de pasivos - No Circulante		14,750,024	14,342,763
Total de pasivos		15,088,969	14,700,390
Activos netos		21,143,175	20,852,922
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	12	18,369,957	18,376,480
Utilidades retenidas		2,773,218	2,476,442
Total de patrimonio		21,143,175	20,852,922

Los Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados Intermedios que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	3 meses terminados el Mar 31, 2015 \$'000	Mar 31, 2014 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	610,123	531,373
Gastos de propiedades	4(b)	(106,929)	(72,117)
Ingreso neto por propiedades		503,194	459,256
Honorarios de administración	4(c)	(51,744)	(34,630)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(5,548)	(28,302)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(10,477)	(17,331)
Total de gastos de operación		(67,769)	(80,263)
Gastos financieros	4(f)	(180,796)	(176,881)
Ingresos por intereses	4(g)	43,856	14,227
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	9	14,110	893
Pérdida cambiaria	4(h)	(379,653)	(7,603)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	651,091	14,300
Utilidad del periodo		584,033	223,929
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del periodo		-	-
Resultado integral del periodo		584,033	223,929
Utilidad por CBFI*			
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	0.72	0.37
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	0.72	0.37

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

Los Estados Consolidados de Resultado Integral Condensados Intermedios que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/	Total
Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2014	13,673,801	342,243	14,016,044
Resultado integral del periodo	-	223,929	223,929
Resultado integral del periodo	-	223,929	223,929
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(284,233)	(284,233)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(284,233)	(284,233)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2014	13,673,801	281,939	13,955,740
Patrimonio total al 1 de enero de 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del periodo	-	584,033	584,033
Resultado integral del periodo	-	584,033	584,033
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Gastos directamente atribuibles al plazo de patrimonio	(6,523)	-	(6,523)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	14	(287,257)	(287,257)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(6,523)	(287,257)	(293,780)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2015	18,369,957	2,773,218	21,143,175

Los Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Patrimonio que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

		3 meses terminados el	
		Mar 31, 2015 \$'000	Mar 31, 2014 \$'000
	Nota	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del periodo		584,033	223,929
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4(j)	(651,091)	(14,300)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(13,223)	(2,760)
Amortización de mejoras de inquilino		3,004	2,928
Amortización de comisiones por arrendamiento		4,531	2,757
Provisión de cuentas incobrables		15,494	2,730
Perdida cambiaria neta	4(i)	390,449	7,603
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		180,796	176,881
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	9	(14,110)	(893)
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		113,664	(119,523)
Aumento en cuentas por pagar		11,881	30,780
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		625,428	310,132
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión y gastos de capital		(999,579)	(563,674)
Inversiones a método de participación	9	-	(691,684)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación		7,725	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		(991,854)	(1,255,358)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda		-	255,851
Pago de deuda		-	(138,481)
Intereses pagados		(171,956)	(150,211)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión		(24,622)	-
Distribuciones a los titulares de CBFI	7	(287,257)	(284,233)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(483,835)	(317,074)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(850,261)	(1,262,300)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo		5,603,834	2,347,932
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		(10,796)	(1,127)
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del periodo*		4,742,777	1,084,505

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$121.0 millones (2014: \$178.8 millones)

Los Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo que antecede se debe leer en conjunto con las notas

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dichas facultades, "Fiduciario MMREIT"). FIBRAMM es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRAMM tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec Sección III Miguel Hidalgo, México, DF 11000. El contrato de fideicomiso de FIBRAMM fue enmendado el 20 de noviembre de 2012 y enmendado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes de Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como presentante común, y Macquarie México Real Estate Management, S. A. de C. V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador") y posteriormente enmendado y corregido el 27 de Agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso enmendado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso").

Actividades relevantes

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra "FIBRAMQ" con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global con la siguiente integración consistente en (i) una oferta internacional de 347,331,103 CBFIs en los Estados Unidos para compradores institucionales calificados, según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos ("Oferta Internacional") y sus reformas, en su versión modificada (la "Ley de Valores"), en transacciones exentas de registro en virtud del mismo, y fuera de México y los Estados Unidos a ciertas personas no estadounidenses en dependencia de la reglamentación de la Ley de Valores, y (ii) una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFIs ("Oferta Mexicana").

El 23 de septiembre de 2014, FIBRAMM completó su oferta primaria global de 206,612,583 CBFIs, incluyendo el ejercicio de la opción de la sobreasignación, compuesta de (i) una oferta internacional de 134,531,051 CBFIs, y (ii) una oferta mexicana simultánea de 72,081,532 CBFIs por ingresos brutos de aproximadamente \$4.85 mil millones (US\$ 367 millones).

FIBRAMM y sus entidades controladas (el "Grupo") fueron establecidos con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México. FIBRAMM mantiene sus inversiones en activos en bienes raíces a través de fideicomisos irrevocables mexicanos ("Fideicomisos de Inversión"), denominados F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II") y F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III") (en conjunto los "Fideicomisos Industriales"), MMREIT Retail Trust I, MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III y MMREIT Retail Trust V (en conjunto los "Fideicomisos Comerciales").

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 156 propiedades a filiales de GE Capital Real Estate de México S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM y una cartera de quince propiedades de filiales de DCT Industrial Inc., con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.

MMREIT Industrial Trust II adquirió una cartera de 49 propiedades a filiales de Corporate Properties of the Americas ("CPA"), con financiamiento parcial de GECREM.

MMREIT Industrial Trust III adquirió una cartera de 39 propiedades a filiales de CPA con financiamiento parcial de Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II adquirieron una cartera de seis propiedades localizadas en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en el estado Guanajuato al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM. Cinco propiedades fueron adquiridas el 6 de noviembre de 2013 y la sexta fue adquirida el 27 de marzo de 2014.

MMREIT Retail Trust V adquirió dos propiedades localizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, controladas por el Fondo Comercial Mexicano ("FCM") con financiamiento parcial de Banamex.

MMREIT Retail Trust III adquirió un 50% de interés en una cartera de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional a filiales de Kimco Realty Corporation ("Kimco"), con financiamiento parcial de GECREM y MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") posee el 50% restante de la cartera.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Actividades relevantes

Todas las propiedades adquiridas a la fecha, y los flujos de efectivo derivados de estas últimas, se mantienen en fideicomisos de garantía a fin de garantizar las obligaciones de pago originadas en virtud de las líneas de crédito con los acreedores correspondientes.

El 2 de octubre de 2013, tres corporaciones sin fines de lucro (asociaciones civiles o "AC") se establecieron como subsidiarias indirectas de FIBRAMM. Estas ACs comprenden la plataforma interna de administración de FIBRAMM denominada MMREIT Property Administration ("MPA"). La plataforma inició operaciones en enero de 2014, siendo responsable de proporcionar la administración a las propiedades, arrendamiento, ingeniería y servicios de contabilidad respecto a las propiedades industriales de FIBRAMM.

MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de una propiedad de inversión industrial de dos inmuebles ubicada en Monterrey, Mexico de Ridge Property Trust II por US\$58.0 millones (aproximadamente \$864 millones). Dicha adquisición fue financiada por las reservas de efectivo existentes del Grupo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios corresponden al Grupo. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2014 preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido incluidos.

El 29 de abril de 2015, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios requiere que el Administrador haga juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios, los juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRAMM y las fuentes clave de las estimaciones de incertidumbre fueron las mismas que los aplicados a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

(c) Información comparativa

Algunas partidas de los estados financieros consolidados condensados intermedios comparativos se han reclasificado para el período terminado el 31 de marzo de 2014. Estas reclasificaciones no han dado lugar a un impacto material sobre el Estado de Resultado Integral, Estado de Situación Financiera, Estado de Variaciones en el Patrimonio o Estado de Flujos de Efectivo para el período.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014.

No hay normas nuevas por aplicar empezando el 1 de enero de 2015 y el Administrador adoptará normas relacionadas en cuanto estén publicadas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

4. UTILIDAD DEL PERIODO

La utilidad del periodo incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el	
	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014
	\$'000	\$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades		
Ingresos por arrendamiento	570,275	505,239
Ingresos por estacionamiento	12,485	9,236
Gastos refacturados a los inquilinos	27,363	16,898
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	610,123	531,373
b) Gastos de las propiedades		
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(19,527)	(12,543)
Servicios internos de arrendamiento y ingeniería	(4,067)	(4,102)
Seguros sobre la propiedad	(5,626)	(7,822)
Impuesto predial	(12,973)	(9,393)
Reparaciones y mantenimiento	(22,824)	(12,174)
Servicios de seguridad	(5,850)	(3,971)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(727)	(2,191)
Amortización de mejoras para el inquilino	(3,004)	(2,928)
Amortización comisiones de arrendamiento	(4,531)	(2,757)
Gastos de servicios generales	(4,078)	(3,877)
Gastos de mercadotecnia	(3,387)	(1,547)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,405)	(3,517)
Provisión para cuentas incobrables	(15,494)	(2,730)
Otros gastos para la propiedad	(1,436)	(2,565)
Total de gastos para la propiedad	(106,929)	(72,117)
c) Gastos de gestión		
Honorarios por pagar al Administrador	(51,744)	(34,630)
Total de gastos de gestión	(51,744)	(34,630)
d) Gastos relacionados a la adquisición		
ISAI y gastos relacionados	-	(26,908)
Gastos relacionados con la adquisición	(5,548)	(1,394)
Total de gastos relacionados a la adquisición	(5,548)	(28,302)
e) Honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos		
Honorarios de asesoría fiscal	1,110	(2,675)
Honorarios de contabilidad	(2,152)	(1,666)
Honorarios de valuación	(1,730)	(3,002)
Honorarios de auditoría	(794)	(1,325)
Otros honorarios profesionales	(1,151)	(3,331)
Otros gastos	(5,760)	(5,332)
Total honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos	(10,477)	(17,331)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

CONTRARIO)

4. UTILIDAD DEL PERIODO (CONTINUACIÓN)

La utilidad del periodo incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el	
	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014
	\$'000	\$'000
f) Gastos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(173,285)	(162,048)
Otros gastos financieros	(7,511)	(14,833)
Total de gastos financieros	(180,796)	(176,881)
g) Ingresos por intereses		
Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano	37,590	11,136
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	6,266	3,091
Total de ingresos por intereses	43,856	14,227
i) Pérdida cambiaria		
Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias	(384,233)	(6,685)
Utilidad/(pérdida) en cambio neta realizada por transacciones	4,580	(918)
Total de pérdida cambiaria	(379,653)	(7,603)
j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable		
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	651,091	14,300
Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable	651,091	14,300

Al 31 de marzo de 2015, el Grupo tenía 57 empleados (al 31 de marzo de 2014: 40) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que su encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos.

El CEO supervisa los negocios según la ubicación y el segmento de la industria de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

3 meses terminados Mar 31, 2015	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial* Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos*	188,621	115,385	106,412	75,902	18,525	151,675	656,520
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa**</i>	102,471	63,109	49,824	33,641	5,730	71,866	326,641
Gastos financieros***	(54,291)	(34,781)	(33,057)	(24,972)	(6,510)	(43,491)	(197,102)

* El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$18.5 millones y de \$27.9 millones respectivamente.

** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$5.7 millones y de \$8.6 millones respectivamente.

*** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$6.5 millones y de \$9.8 millones respectivamente.

3 meses terminados Mar 31, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial* Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos*	151,557	100,251	98,366	76,840	416	105,809	533,239
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa**</i>	86,830	57,592	56,392	44,060	199	56,716	301,789
Gastos financieros***	(46,235)	(30,666)	(30,027)	(23,460)	(155)	(29,746)	(160,289)

* El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$0.4 millones y de \$1.5 millones respectivamente.

** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$0.2 millones y de \$0.7 millones respectivamente.

*** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$0.2 millones y de \$0.5 millones respectivamente.

Al 31 de marzo de 2015	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	9,240,658	5,919,859	5,626,404	4,250,338	729,817	6,253,311	32,020,387
Pasivos totales del segmento	(4,510,822)	(2,889,775)	(2,746,525)	(2,074,799)	(372,705)	(3,131,391)	(15,726,017)

Al 31 de diciembre de 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	8,069,082	5,740,884	5,456,302	4,121,838	408,441	6,569,194	30,365,741
Pasivos totales del segmento	(4,100,906)	(2,917,659)	(2,773,025)	(2,094,817)	(209,563)	(3,249,247)	(15,345,217)

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento. El ingreso proviene de arrendatarios en México. Durante el periodo, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

Los activos no circulantes del Grupo consisten en propiedades de inversión, todas localizadas en México.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los ingresos y las utilidades operativas por segmento reportables se concilian con el total de ingresos y utilidad operativa como se indica a continuación:

	3 meses terminados Mar 31, 2015 \$'000	Mar 31, 2014 \$'000
Total de ingresos del segmento	656,520	533,239
Ingreso atribuible a la inversión en método de participación	(46,397)	(1,866)
Ingresos por intereses	43,856	14,227
Total de ingresos por ventas del periodo	653,979	545,600
Utilidad operativa por segmento reportable	326,641	301,789
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	10,104	(1,236)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	-	(17,285)
Ingresos por intereses	43,856	14,227
Participación en ingresos por intereses a método de participación	22	-
Pérdida cambiaria	(379,653)	(7,603)
Ganancia/(Pérdida) atribuible a la inversión en método de participación	17	-
Fluctuación cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	651,091	14,300
Honorarios de administración	(51,744)	(34,630)
Gastos por colocación	(5,548)	(28,302)
Honorarios legales y profesionales	(10,477)	(17,331)
Honorarios legales y profesionales atribuible a la inversión en método de participación	(276)	-
Utilidad operativa del periodo	584,033	223,929

Los activos y los pasivos por segmento son conciliados con el total de activos y pasivos como se indica a continuación:

	Mar 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Activos por segmento reportable	32,020,387	30,365,741
Inversión en propiedades no incluidas en segmento de reporte	1,348	2,439
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4,742,777	5,603,834
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	115,706	116,944
IVA por cobrar	96,873	199,129
Otros activos	146,166	158,607
Activos atribuibles a inversión en método de participación	(1,827,913)	(1,823,797)
Inversiones en negocios conjuntos	936,800	930,415
Total de activos	36,232,144	35,553,312
Pasivos totales por segmento reportable	(15,726,017)	(15,345,217)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(254,064)	(248,555)
Pasivos atribuibles a inversión en método de participación	891,112	893,382
Total de pasivos	(15,088,969)	(14,700,390)

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

No hay fluctuaciones estacionales materiales para las operaciones del Grupo dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante el trimestre terminado el 31 de marzo de 2015, FIBRAMM pagó una distribución por un monto total de \$287.3 millones (\$0.354 por CBFI) el 13 de marzo de 2015 (al 31 de marzo de 2014: \$284.2 millones, \$0.470 por CBFI).

8. UTILIDAD POR CBFI

	3 meses terminados el	
	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014
	\$'000	\$'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	0.72	0.37
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	0.72	0.37
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el periodo	584,033	223,929
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	811,364	604,751
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI	584,033	223,929
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	811,364	604,751

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

MMREIT Retail Trust III entró en dos acuerdos conjuntos con Frisa tras cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF 11 – Acuerdo Conjuntos debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos, y debido a que la deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos fue asumida por ellos mismos, por lo cual MMREIT Retail Trust III no tiene ninguna exposición o obligación frente a los acreedores.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRAMM Mar 31, 2015	Participación FIBRAMM Dic 31, 2014	Mar 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Fid CIB/589	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	300,282	302,652
Fid CIB/586	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	636,518	627,763

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo	930,415	-
Negocio conjunto adquirido/capital invertido	-	691,684
Adquisiciones durante el periodo/año	-	15,736
Distribuciones recibidas durante el periodo/año	(7,725)	(14,865)
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	14,110	237,860
Montos en libros al cierre del periodo	936,800	930,415

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera de los Negocios Conjuntos ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los Negocios Conjuntos, mas no la participación de FIBRAMM en dichos importes, los cuales han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRAMM y Negocios Conjuntos.

Estado de Posición Financiera resumido	Fid CIB/589 Mar 31, 2015 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2015 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2014 \$'000
Total de activos - circulante*	23,163	27,457	91,604	80,270
Total de activos - no circulante	1,162,663	1,162,465	2,378,395	2,377,400
Total de pasivos - circulante**	(19,139)	(18,912)	(32,679)	(40,869)
Total de pasivos - no circulante***	(566,123)	(565,708)	(1,164,284)	(1,161,273)
Activos netos	600,564	605,302	1,273,036	1,255,528
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del periodo	592,286	453,333	1,253,094	931,778
Utilidad del periodo	8,278	151,969	19,942	323,750
Activos netos	600,564	605,302	1,273,036	1,255,528
Participación de FIBRAMM en %	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRAMM en \$	300,282	302,651	636,518	627,764
Valor en libros de FIBRAMM	300,282	302,651	636,518	627,764

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$41.2 millones (2014: \$39.5 millones).

** Pasivos financieros circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son cero (2014: \$cero).

*** Pasivos financieros no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$1,729.5 millones (2014: \$cero).

Estado de Resultado Integral resumido	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2015 \$'000	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2014 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2015 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2014 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	28,598	1,221	64,195	2,511
Ingresos por intereses	42	-	1	-
Total de ingresos	28,640	1,221	64,196	2,511
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(11,871)	(454)	(20,742)	(932)
Otros gastos	(8,491)	(183)	(23,512)	(377)
Total de gastos	(20,362)	(637)	(44,254)	(1,309)
Utilidades del periodo	8,278	584	19,942	1,202
Participación de FIBRAMM en %	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRAMM en \$	4,139	292	9,971	601

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos para lo cual FIBRAMM sea responsable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Mar 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo/año	27,612,778	23,514,719
Adiciones durante el periodo/año:		
Adquisiciones de activos*	880,452	537,987
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	63,510	67,447
Propiedades de inversión construidas	-	171,642
Propiedad de inversión en proceso de construcción	40,082	(47,729)
Contraprestación contingente diferida	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	651,091	2,389,699
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	939,386
Comisión por arrendamiento neta de amortización	14,304	37,639
Monto en libros al final del periodo/año	29,262,217	27,612,778

*Durante el trimestre terminado el 31 de marzo de 2015, MMREIT Industrial Trust IV adquirió dos propiedades industriales de Ridge Property Trust II.

(a) Propiedades de inversión construidas*

	Mar 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo/año	12,508	60,237
Gastos de capital	40,082	123,913
Transferencia de propiedades de inversión completa	-	(171,642)
Monto en libros al final del periodo/año	52,590	12,508

*La propiedad de inversión en proceso de construcción ha sido inicialmente reconocida a su costo histórico debido de que el valor razonable de esa propiedad en proceso de construcción no puede ser medido de forma razonable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el estado de resultado.

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRAMM (el "Valuador Independiente"). Colliers International, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento relevante, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRAMM el 31 de diciembre de 2014.

Las propiedades de inversión adquiridas durante el trimestre terminado el 31 de marzo 2015 están registradas a su valor razonable de forma provisional hasta que el valuador independiente realice una valoración de activo por activo de estas propiedades durante 2015.

Se aplicaron los métodos de valuación del costo, el valor de mercado y el análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades adquiridas aplicando básicamente un análisis de ingresos, utilizando la capitalización directa así como análisis de flujo de efectivo descontado.

(b) Valuación en base a la cartera

La valuación del Valuador Independiente de la cartera existente al 31 de diciembre de 2014 en base a la cartera se menciona a continuación:

- (i) US\$1.58 mil millones (aproximadamente \$23.18 mil millones) (al 31 de diciembre de 2013 : US\$1.55 mil millones, aproximadamente \$22.80 mil millones) para las carteras iniciales adquiridas por los Fideicomisos Industriales;
- (ii) US\$91.0 millones (aproximadamente \$1.30 mil millones) (al 31 de diciembre de 2013: US\$82.9 millones, aproximadamente \$1.08 mil millones) para la cartera industrial adquirida por MMREIT Industrial Trust I;
- (iii) \$2.1 mil millones (al 31 de diciembre de 2013: aproximadamente \$2.02 mil millones) para la cartera comercial adquirida por MMREIT Retail Trust V; y
- (iv) \$3.1 mil millones (al 31 de diciembre de 2013: aproximadamente \$2.42 mil millones) para la cartera comercial / oficinas adquirida por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

11. DEUDA

			Mar 31, 2015	Dic 31, 2014	
			\$'000	\$'000	
Líneas de crédito					
Financiamiento a plazo denominado en USD			13,625,242	13,233,051	
Financiamiento a plazo denominado en MXN			940,000	940,000	
Costos de transacción no amortizados			(76,908)	(81,313)	
Total de líneas de crédito neto de costos de transacción no amortizados			14,488,334	14,091,738	
Pagarés					
Cartera	Límite de la línea de crédito	Saldo al	Gastos no	Valor total en libros	Valor total en libros
	Moneda original	Mar 31, 2015	amortizados al	al	al
	\$'000	\$'000	Mar 31, 2015	Mar 31, 2015	Dic 31, 2014
			\$'000	\$'000	\$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000 (límite combinado)	7,527,470	(32,516)	7,494,954	7,276,587
Retail Trust I		805,640	(4,600)	801,040	777,601
Industrial Trust II	US\$ 173,842 (límite combinado)	1,714,302	(12,278)	1,702,024	1,652,030
Retail Trust II		812,188	(4,571)	807,617	783,994
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,765,642	(18,557)	2,747,085	2,666,546
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(4,386)	935,614	934,980
Monto		14,565,242	(76,908)	14,488,334	14,091,738

12. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

No. de CBFIs '000		\$'000
604,751	Saldo inicial al 1 de enero de 2014	13,673,801
206,613	CBFIs emitidos, neto de costos de emisión (incluyendo a la opción de sobreasignación)	4,702,679
811,364	CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2014	18,376,480
-	Costos de emisión (Oferta Global en septiembre 2014)	(6,523)
811,364	CBFIs emitidos al 31 de marzo de 2015	18,369,957

El 23 de septiembre de 2014, FIBRAMM completó su oferta primaria global de 206,612,583 CBFIs, incluyendo el ejercicio de la opción de la sobreasignación, compuesta de (i) una oferta internacional de 134,531,051 CBFIs, y (ii) una oferta mexicana simultánea de 72,081,532 CBFIs.

Bajo los términos del contrato de compraventa de MMREIT Retail Trust II con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, los tenedores de CBFIs emitidos como contraprestación de la compra están contractualmente obligados a votar para aprobar todas las resoluciones de las reuniones de los tenedores de CBFIs para cualquier ofrecimiento de CBFIs adicionales tras una oferta pública inicial propuesta por FIBRAMM, incluyendo la aprobación del precio o del rango de precio en relación con dicha oferta.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

13. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El Grupo valua los siguientes activos y pasivos a valor razonable:

- Deudores y otras cuentas por cobras, acreedores y otras cuentas por pagar
- Propiedades de inversión
- Contraprestación contingente diferida

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas se ven afectados por la elección del modelo de valuación usado y las suposiciones subyacentes realizadas con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlacionados.

Los valores en libros menos la provisión para deterioro de valor de cuentas comerciales por cobrar y por pagar se utiliza como una aproximación de sus valores razonables. El valor razonable de los pasivos financieros se calcula descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés de mercado vigente disponible para instrumentos financieros similares del Grupo.

El Valuador Independiente ha usado las técnicas de flujos de efectivo descontados y otras técnicas para estimar la valuación activo por activo de las propiedades. El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivo que se generan a partir de las propiedades durante un período determinado, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento de la renta esperada, probabilidad de renovación, tasa de ocupación, comisiones de arrendamiento y otros costos.

Instrumentos financieros al valor razonable son categorizados, de acuerdo con los niveles de las jerarquías de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos idénticos o pasivos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

Nivel 3 – entradas para el activo o pasivo que no está basado en la información de un mercado observable (entradas no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y los análisis para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición:

Al 31 de marzo de 2015	Nivel 2	Valor razonable total	Valor en libros total*
	\$'000	\$'000	\$'000
Deuda	14,585,934	14,585,934	14,488,334

*Neto de los costos de transacción no amortizados.

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 2	Valor razonable total	Valor en libros total
	\$'000	\$'000	\$'000
Deuda	14,267,416	14,267,416	14,091,738

La siguiente tabla resume los niveles utilizados en la jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros valuados a valor razonable del Grupo:

Al 31 de marzo de 2015	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	29,262,217	29,262,217

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	27,612,778	27,612,778

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

13. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

La siguiente tabla presenta los cambios en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo:

	Mar 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Saldo inicial	27,612,778	23,514,719
Adiciones	998,348	766,986
Contraprestación contingente	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	651,091	2,389,699
Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	939,386
Saldo final	29,262,217	27,612,778

14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRAMM cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y el Administrador esta bajo el entendimiento que sus CBFI's tienen amplia aceptación. A continuación se detallan las partes relacionadas con el Grupo más importantes:

(a) Transacciones con personal administrativo clave

El personal clave de administración respecto el Grupo es empleado y remunerado por el Administrador.

(b) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRAMM es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple ("Fiduciario FIBRAMM") que esta domiciliado en Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F.

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Durante el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2015, los fiduciarios recibieron honorarios de \$0.8 millones (al 31 de marzo de 2014: \$0.2 millones).

Al 31 de marzo de 2015, los honorarios debidos a los fiduciarios ascendieron a \$0.2 millones (al 31 de marzo 2014: \$1.0 millón).

(c) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRAMM y esta domiciliado en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. 11000 México.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$51.7 millones (al 31 de marzo de 2014: \$34.6 millones) respecto a los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el periodo de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFI's en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFI's circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFI's al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFI's emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(c) Administrador (continuación)

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFI, y el monto total de todas las re-compras de CBFI, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012. Al 31 de marzo de 2015, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRAMM.

(d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015, monto por un total de \$3.6 millones (al 31 de marzo de 2014: \$2.1 millones) fue pagado a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, y por el mismo motivo, un monto de \$3.4 millones (al 31 de marzo de 2014: \$cero) fue pagado a Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited la cual también es una entidad asociada con MMREM, por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2015.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRAMM, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$2.2 millones (al 31 de marzo de 2014: \$1.7 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015.

Al 31 de marzo de 2015, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFI y recibió una distribución de \$13.0 millones el 13 de marzo de 2015 (al 31 de marzo de 2014: \$17.5 millones).

De vez en cuando, otras filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden tener CBFI por cuenta propia o por terceros.

En marzo de 2014, fue firmado un contrato de consultoría con Polygon Realty, compañía controlada por la Señora Nanny Gaul, esposa del Señor Peter Gaul, empleado de Macquarie Group, con efectos al 1 de enero de 2014, con la aprobación previa del Comité de Auditoría y Prácticas y por los miembros independientes del Comité Técnico, que se extendió hasta marzo de 2015. Sigue trabajando bajo los mismos terminos mientras la aprobación de nueva contrato este pendiente.

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, FIBRAMM pago IVA por parte de los Negocios Conjuntos por un total de \$2.6 millones (al 31 de marzo de 2014: \$cero). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

16. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

El Comité Técnico del Administrador ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de estos estados financieros condensados consolidados intermedios y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.

MACQUARIE MEXICAN REIT

UNAUDITED CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDING MARCH 31, 2015

Important notice: This English translation, which is available online at www.mmreit.com, is for courtesy purposes only. The Spanish original prevails.



MACQUARIE

Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

KPMG REPORT ON CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION	2
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2014	4
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014	5
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014	6
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014	7
NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)	
1. REPORTING ENTITY	8
2. BASIS OF PREPARATION	9
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	9
4. PROFIT FOR THE PERIOD	10
5. SEGMENT REPORTING	12
6. SEASONALITY OF OPERATIONS	14
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	14
8. EARNINGS PER CBF	14
9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES	14
10. INVESTMENT PROPERTIES	16
11. INTEREST-BEARING LIABILITIES	17
12. CONTRIBUTED EQUITY	17
13. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES	18
14. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	19
15. RELATED PARTY INFORMATION	19
16. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD	20

Disclaimer

Other than Macquarie Bank Limited ("MBL") ABN 46 008 583 542, none of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of MBL. MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.



KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte.
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
www.kpmg.com.mx

Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

To the Technical Committee and CBFIs Holders
Macquarie Mexican REIT:

Introduction

We have reviewed the accompanying March 31, 2015 condensed interim consolidated financial information of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT" or the "Trust"), which comprises:

- the condensed interim consolidated statement of financial position as at March 31, 2015;
- the condensed interim consolidated statement of comprehensive income for the three-month period ended March 31, 2015;
- the condensed interim consolidated statement of changes in equity for the three-month period ended March 31, 2015;
- the condensed interim consolidated statement of cash flows for the three-month period ended March 31, 2015; and
- notes to the condensed interim consolidated financial information.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed interim consolidated financial information in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting'. Our responsibility is to express a conclusion on this condensed interim consolidated financial information based on our review.

Scope of Review

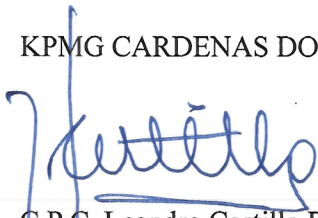
We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

(Continued)

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying March 31, 2015 condensed interim consolidated financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

April 29, 2015
Monterrey, Nuevo León, México



CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Note	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		4,621,771	5,425,062
Restricted cash		7,766	31,617
Trade and other receivables, net		115,706	116,944
Value added tax receivable		96,873	199,129
Other assets		73,828	99,925
Total current assets		4,915,944	5,872,677
Non-current assets			
Restricted cash		113,240	147,155
Other assets		72,338	58,682
Equity accounted investees	9	936,800	930,415
Goodwill		931,605	931,605
Investment properties	10	29,262,217	27,612,778
Total non-current assets		31,316,200	29,680,635
Total assets		36,232,144	35,553,312
Current liabilities			
Trade and other payables		254,064	248,555
Other liabilities		68,749	93,598
Tenant deposits		16,132	15,474
Total current liabilities		338,945	357,627
Non-current liabilities			
Tenant deposits		261,690	251,025
Interest-bearing liabilities	11	14,488,334	14,091,738
Total non-current liabilities		14,750,024	14,342,763
Total liabilities		15,088,969	14,700,390
Net assets		21,143,175	20,852,922
Equity			
Contributed equity	12	18,369,957	18,376,480
Retained earnings		2,773,218	2,476,442
Total equity		21,143,175	20,852,922

The above Condensed Interim Consolidated Statements of Financial Position should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Note	3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
Property related income	4(a)	610,123	531,373
Property related expenses	4(b)	(106,929)	(72,117)
Net property income		503,194	459,256
Management fees	4(c)	(51,744)	(34,630)
Transaction related expenses	4(d)	(5,548)	(28,302)
Professional, legal and other fees and expenses	4(e)	(10,477)	(17,331)
Total expenses		(67,769)	(80,263)
Finance costs	4(f)	(180,796)	(176,881)
Financial income	4(g)	43,856	14,227
Share of profits from equity accounted investees	9	14,110	893
Foreign exchange loss	4(h)	(379,653)	(7,603)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	651,091	14,300
Profit for the period		584,033	223,929
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the period		-	-
Total comprehensive income for the period		584,033	223,929
Earnings per CBFI*			
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	0.72	0.37
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	0.72	0.37

*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

The above Condensed Interim Consolidated Statements of Comprehensive Income should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Note	Contributed equity \$'000	Retained earnings \$'000	Total \$'000
Total equity at January 1, 2014		13,673,801	342,243	14,016,044
Total comprehensive income for the period		-	223,929	223,929
Total comprehensive income for the period		-	223,929	223,929
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:				
- Distributions to CBFI holders		-	(284,233)	(284,233)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		-	(284,233)	(284,233)
Total equity at March 31, 2014		13,673,801	281,939	13,955,740
Total equity at January 1, 2015		18,376,480	2,476,442	20,852,922
Total comprehensive income for the period		-	584,033	584,033
Total comprehensive income for the period		-	584,033	584,033
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:				
- Costs directly attributable to follow-on equity placement		(6,523)	-	(6,523)
- Distributions to CBFI holders	7	-	(287,257)	(287,257)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		(6,523)	(287,257)	(293,780)
Total equity at March 31, 2015		18,369,957	2,773,218	21,143,175

The above Condensed Interim Consolidated Statements of Changes in Equity should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

		3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
	Note	Inflows / (Outflows)	Inflows / (Outflows)
Operating activities:			
Profit for the period		584,033	223,929
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	(651,091)	(14,300)
Straight line rental income adjustment		(13,223)	(2,760)
Tenant improvements amortization		3,004	2,928
Leasing commissions amortization		4,531	2,757
Provision for bad debts		15,494	2,730
Net foreign exchange loss	4(h)	390,449	7,603
Finance costs recognized in profit for the period		180,796	176,881
Share of profits from equity accounted investees	9	(14,110)	(893)
Movements in working capital:			
Decrease/(increase) in receivables		113,664	(119,523)
Increase in payables		11,881	30,780
Net cash flows from operating activities		625,428	310,132
Investing activities:			
Investment property and capital expenditure		(999,579)	(563,674)
Investment in equity accounted investees	9	-	(691,684)
Distributions received from equity accounted investees		7,725	-
Net cash flows used in investing activities		(991,854)	(1,255,358)
Financing activities:			
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees		-	255,851
Payment of interest-bearing liabilities		-	(138,481)
Interest paid		(171,956)	(150,211)
Capital raising costs (follow-on offering)		(24,622)	-
Distributions to CBFI holders	7	(287,257)	(284,233)
Net cash flows from financing activities		(483,835)	(317,074)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		(850,261)	(1,262,300)
Cash, cash equivalents at the beginning of the period		5,603,834	2,347,932
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(10,796)	(1,127)
Cash, cash equivalents at the end of the period*		4,742,777	1,084,505

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the period is restricted cash of \$121.0 million (2014: \$178.8 million).

The above Condensed Interim Consolidated Statements of Cash Flows should be read in conjunction with the accompanying notes.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

1. REPORTING ENTITY

Macquarie Mexican REIT ("MMREIT") was created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, entered into by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as settlor, and Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee (in such capacity, "MMREIT Trustee"). MMREIT is a real estate investment trust (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces or "FIBRA") for Mexican federal tax purposes.

MMREIT is domiciled in the United Mexican States ("Mexico") and the address of its registered office is Boulevard Manuel Avila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, Mexico City DF 11000. MMREIT's trust agreement was amended on November 20, 2012, amended and restated on December 11, 2012, to, among other things, add as parties to the Trust Agreement, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative, and Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as manager (in such capacity, "MMREM" or the "Manager"), and further amended and restated on August 27, 2014 (such amended and restated trust agreement, the "Trust Agreement").

Background information

On December 14, 2012, MMREIT listed on the Mexican Stock Exchange under the ticker symbol "FIBRAMQ" with an initial offering of 511,856,000 Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, or "CBFIs"), in a global offering consisting of (i) an international offering of 347,331,103 CBFIs in the United States ("international offering") to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), in transactions exempt from registration there under, and outside Mexico and the United States to certain non-U.S. persons in reliance on regulations under the Securities Act, and (ii) a concurrent initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs ("Mexican offering").

On September 23, 2014, MMREIT completed a follow-on global offering of 206,612,583 CBFIs, including the exercise of the over-allotment option, consisting of (i) an international offering of 134,531,051 CBFIs, and (ii) a concurrent Mexican offering of 72,081,532 CBFIs for gross proceeds of approximately \$4.85 billion (US\$367 million).

MMREIT and its controlled entities (the "Group") were established with the purpose of acquiring and managing investment properties in Mexico. MMREIT holds its investment in real estate assets through Mexican irrevocable trusts ("Investment Trusts"), namely F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III"), F/01020 MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV") (collectively, "Industrial Trusts"), MMREIT Retail Trust I, MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III and MMREIT Retail Trust V (collectively, "Retail Trusts").

The following acquisitions have been completed to date:

MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V. ("GECREM") and a portfolio of fifteen properties from affiliates of DCT Industrial Inc., financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.

MMREIT Industrial Trust II acquired a portfolio of 49 properties from affiliates of Corporate Properties of the Americas ("CPA"), financed in part by GECREM.

MMREIT Industrial Trust III acquired a portfolio of 39 properties from affiliates of CPA, financed in part by Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II acquired a portfolio of 6 properties located in the Mexico City Metropolitan Area and Guanajuato from Grupo Inmobiliario Carr and its partners, financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM. Five of the properties were acquired on November 6, 2013 and the sixth property was acquired on March 27, 2014.

MMREIT Retail Trust V acquired a portfolio of 2 properties from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano ("FCM"), financed in part by Banamex.

MMREIT Retail Trust III acquired a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from affiliates of Kimco Realty Corporation ("Kimco"), financed in part by GECREM and MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") owns the remaining 50% of the portfolio.

All properties acquired to date, and the cash flows deriving from these properties, are held in security trusts under the terms of the credit facilities with the relevant lenders.

On October 2, 2013, three not-for-profit corporations (asociaciones civiles or "ACs") were established as indirect wholly-owned subsidiaries of MMREIT. These ACs comprise MMREIT's internal property administration platform, MMREIT Property Administration ("MPA"). The platform, which commenced operations in January 2014, is responsible for providing property administration, leasing, engineering and accounting services with respect to MMREIT's industrial portfolio.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

1. REPORTING ENTITY (CONTINUED)

Relevant activities

On February 18, 2015, MMREIT Industrial Trust IV completed the acquisition of a two-building industrial property located in Monterrey, Mexico from Ridge Property Trust II for US\$ 58.0 million (approximately \$864.0 million). This acquisition has been financed by the Group's existing cash reserves.

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

These condensed interim consolidated financial statements are for the Group. The condensed interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard ("IAS") 34 Interim Financial Reporting. Certain information and note disclosures normally included in the annual financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") have been condensed or omitted in accordance with the provisions for reporting intermediate periods. Therefore, the condensed interim consolidated financial statements should be read in conjunction with the annual financial statements for the year ended December 31, 2014, prepared in accordance with IFRS. The results of the interim periods are not necessarily indicative of the comprehensive income for the full year. The Manager considers that all regular and recurring adjustments necessary for a fair presentation of a condensed interim consolidated financial statements have been included.

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on April 29, 2015.

(b) Judgments and estimates

Preparing the condensed interim consolidated financial statements requires the Manager to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these condensed interim consolidated financial statements, the significant judgments made by the Manager in applying MMREIT's accounting policies and the key sources of uncertainty were the same as those that applied to the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2014.

(c) Comparatives

Certain items in the comparative condensed interim consolidated financial statements may have been reclassified for the quarter ended March 31, 2014. These reclassifications have not resulted in any material impact on the Statement of Comprehensive Income, Statement of Financial Position, Statement of Cash Flows or Statement of Changes in Equity for the reporting period.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies adopted in the preparation of these condensed interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual consolidated financial statements for the year ended December 31, 2014.

There are no new standards applicable from January 1, 2015 and the Manager will adopt any relevant standards as and when these are issued.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

4. PROFIT FOR THE PERIOD

The profit for the period includes the following items of revenue and expense:

	3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
a) Property related income		
Lease related income	570,275	505,239
Car park income	12,485	9,236
Expenses recoverable from tenants	27,363	16,898
Total property related income	610,123	531,373
b) Property expenses		
Property management and accounting fees and expenses	(19,527)	(12,543)
Internal leasing services	(4,067)	(4,102)
Property insurance	(5,626)	(7,822)
Property tax	(12,973)	(9,393)
Repairs and maintenance	(22,824)	(12,174)
Security services	(5,850)	(3,971)
Property related legal and consultancy fees	(727)	(2,191)
Tenant improvements amortization	(3,004)	(2,928)
Lease commission amortization	(4,531)	(2,757)
Utilities	(4,078)	(3,877)
Marketing costs	(3,387)	(1,547)
Car park operating fees	(3,405)	(3,517)
Bad debt expense	(15,494)	(2,730)
Other property related expenses	(1,436)	(2,565)
Total property expenses	(106,929)	(72,117)
c) Management fees		
Fees payable to the Manager	(51,744)	(34,630)
Total management fees	(51,744)	(34,630)
d) Transaction related expenses		
Property transfer tax and related expenses	-	(26,908)
Other transaction related expenses	(5,548)	(1,394)
Total transaction related expenses	(5,548)	(28,302)
e) Professional, legal and other fees and expenses		
Tax advisory fees	1,110	(2,675)
Accountancy fees	(2,152)	(1,666)
Valuation fees	(1,730)	(3,002)
Audit fees	(794)	(1,325)
Other professional fees	(1,151)	(3,331)
Other expenses	(5,760)	(5,332)
Total professional, legal and other fees and expenses	(10,477)	(17,331)

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

4. PROFIT FOR THE PERIOD (CONTINUED)

The profit for the period includes the following items of revenue and expense:

	3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
f) Finance costs		
Interest expense on interest bearing liabilities	(173,285)	(162,048)
Other finance costs	(7,511)	(14,833)
Total finance costs	(180,796)	(176,881)
g) Financial income		
Returns earned on Mexican government bonds	37,590	11,136
Inflationary adjustment in respect of refunds from the Mexican tax authorities	6,266	3,091
Total financial income	43,856	14,227
h) Foreign exchange loss		
Net unrealized foreign exchange loss on monetary items	(384,233)	(6,685)
Net realized foreign exchange gain/(loss)	4,580	(918)
Total foreign exchange loss	(379,653)	(7,603)
i) Movement in investment property measured at fair value		
Net unrealized foreign exchange gain on investment property measured at fair value	651,091	14,300
Total movement in investment property measured at fair value	651,091	14,300

At March 31, 2015, the Group had 57 employees (2014: 40) in its internal property administration platform.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

5. SEGMENT REPORTING

The chief operating decision-maker is the person or group that allocates resources to and assesses the performance of the operating segments of an entity. The Group has determined that its chief operating decision-maker is the Chief Executive Officer ("CEO") of the Group. The Manager has identified the operating segments based on the reports reviewed by the CEO in making strategic decisions.

The segment information includes proportionately consolidated results of the joint ventures which gets eliminated in the segment reconciliations.

The CEO monitors the business based on the location and industry segment of the investment properties as follows:

3 months ended Mar 31, 2015	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail* South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers*	188,621	115,385	106,412	75,902	18,525	151,675	656,520
Segment operating profit	102,471	63,109	49,824	33,641	5,730	71,866	326,641
<i>Included in profit of the period**</i>							
Finance costs***	(54,291)	(34,781)	(33,057)	(24,972)	(6,510)	(43,491)	(197,102)

*The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$18.5 million and \$27.9 million respectively.

**The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$5.7 million and \$8.6 million respectively.

***The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$6.5 million and \$9.8 million respectively.

3 months ended Mar 31, 2014	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail* South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers*	151,557	100,251	98,366	76,840	416	105,809	533,239
Segment operating profit	86,830	57,592	56,392	44,060	199	56,716	301,789
<i>Included in profit of the period**</i>							
Finance costs***	(46,235)	(30,666)	(30,027)	(23,460)	(155)	(29,746)	(160,289)

*The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$0.4 million and \$1.5 million respectively.

**The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$0.2 million and \$0.7 million respectively.

***The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$0.2 million and \$0.5 million respectively.

As at Mar 31, 2015	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment assets	9,240,658	5,919,859	5,626,404	4,250,338	729,817	6,253,311	32,020,387
Total segment liabilities	(4,510,822)	(2,889,775)	(2,746,525)	(2,074,799)	(372,705)	(3,131,391)	(15,726,017)

As at Dec 31, 2014	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment assets	8,069,082	5,740,884	5,456,302	4,121,838	408,441	6,569,194	30,365,741
Total segment liabilities	(4,100,906)	(2,917,659)	(2,773,025)	(2,094,817)	(209,563)	(3,249,247)	(15,345,217)

The operating segments derive their income primarily from lease rental income derived from tenants in Mexico. During the period, there were no transactions between the Group's operating segments.

The Group's non-current assets are comprised of investment properties located in Mexico.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Segment revenue and operating profit is reconciled to total revenue and operating profit as follows:

	3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
Total segment revenue	656,520	533,239
Revenue attributable to equity accounted investees	(46,397)	(1,866)
Financial income	43,856	14,227
Total revenue for the period	653,979	545,600
Segment profit	326,641	301,789
Property expenses not included in reporting segment	10,104	(1,236)
Finance costs not included in reporting segment	-	(17,285)
Financial income	43,856	14,227
Financial income attributable to equity accounted investees	22	-
Foreign exchange loss	(379,653)	(7,603)
Foreign exchange gain attributable to equity accounted investees	17	-
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	651,091	14,300
Management fees	(51,744)	(34,630)
Transaction related expenses	(5,548)	(28,302)
Professional, legal and other fees and expenses	(10,477)	(17,331)
Professional and legal fees attributable to equity accounted investees	(276)	-
Operating profit for the period	584,033	223,929

Segment assets and liabilities are reconciled to total assets and liabilities as follows:

	As at Mar 31, 2015 \$'000	As at Dec 31, 2014 \$'000
Segment assets	32,020,387	30,365,741
Investment properties not included in reporting segment	1,348	2,439
Cash, cash equivalents and restricted cash	4,742,777	5,603,834
Trade and other receivables	115,706	116,944
Value added tax receivable	96,873	199,129
Other assets	146,166	158,607
Assets attributable to equity accounted investees	(1,827,913)	(1,823,797)
Investment in equity accounted investees	936,800	930,415
Total assets	36,232,144	35,553,312
Segment liabilities	(15,726,017)	(15,345,217)
Trade and other payables	(254,064)	(248,555)
Liabilities attributable to equity accounted investees	891,112	893,382
Total liabilities	(15,088,969)	(14,700,390)

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

There are no material seasonal fluctuations for the Group operations given the characteristics of the properties and lease contracts.

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

During the quarter ended March 31, 2015, MMREIT made one distribution payment amounting to \$287.3 million (\$0.354 per CBFI) paid on March 13, 2015 (March 31, 2014: \$284.2 million, \$0.470 per CBFI).

8. EARNINGS PER CBFI

	3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
Earnings per CBFI		
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.72	0.37
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.72	0.37
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the period	584,033	223,929
Weighted average number of CBFI ('000)	811,364	604,751
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI	584,033	223,929
Weighted average number of CBFI and potential CBFI used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI ('000)	811,364	604,751

9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES

MMREIT Retail Trust III entered into two joint arrangements with Frisa through which it acquired a 50% interest in two joint ventures trusts ("JV Trusts"). These have been classified as joint ventures trusts under IFRS 11 – Joint Arrangements as MMREIT Retail Trust III has a right to 50% of the net assets of the JV Trusts, and as the debt used to finance the purchase of the JV Trusts is held by the JV Trusts themselves, thus absolving MMREIT Retail Trust III directly of any an exposure or obligations to the debt providers.

a) Carrying amounts

Name of the entity	Country of establishment / Principal activity	ownership interest as at Mar 31, 2015	MMREIT ownership interest as at Dec 31, 2014	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
JV Trust CIB/589	Mexico / Own & lease retail property	50%	50%	300,282	302,652
JV Trust CIB/586	Mexico / Own & lease retail property	50%	50%	636,518	627,763

b) Movement in carrying amounts

	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Carrying amounts at the beginning of the period/year	930,415	-
JV acquired/equity invested	-	691,684
Additions during the period/year	-	15,736
Distributions received during the period/year	(7,725)	(14,865)
Share of profits after income tax	14,110	237,860
Carrying amounts at the end of the period/year	936,800	930,415

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES (CONTINUED)**c) Summarized financial information for joint ventures**

The below table provides summarized financial information for the joint ventures as these are considered to be material to the Group. The information disclosed reflects the amounts presented in the financial statements of the joint ventures and not MMREIT's share of those amounts. These have been amended to reflect adjustments made by the Group using the equity method, including adjustments and modifications for differences in accounting policy between MMREIT and the JV Trusts.

Summarized Statement of Financial Position	JV Trust CIB/589 Mar 31, 2015 \$'000	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 Mar 31, 2015 \$'000	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2014 \$'000
Total current assets*	23,163	27,457	91,604	80,270
Total non-current assets	1,162,663	1,162,465	2,378,395	2,377,400
Total current liabilities**	(19,139)	(18,912)	(32,679)	(40,869)
Total non-current liabilities***	(566,123)	(565,708)	(1,164,284)	(1,161,273)
Net assets	600,564	605,302	1,273,036	1,255,528
Reconciliation to carrying amounts:				
Opening net assets	592,286	453,333	1,253,094	931,778
Profits for the year	8,278	151,969	19,942	323,750
Net assets	600,564	605,302	1,273,036	1,255,528
MMREIT's share (%)	50%	50%	50%	50%
MMREIT's share (\$)	300,282	302,651	636,518	627,764
MMREIT's carrying amount	300,282	302,651	636,518	627,764

* Includes cash and cash equivalents of \$41.2 million (2014: \$39.5 million).

** Current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to nil (2014: nil).

*** Non-current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to \$1,729.5 million (2013: \$1,727.0 million).

Summarized Statement of Comprehensive Income	JV Trust CIB/589 3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	JV Trust CIB/589 3 months ended Mar 31, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 3 months ended Mar 31, 2015 \$'000	JV Trust CIB/586 3 months ended Mar 31, 2014 \$'000
Revenue:				
Rental and other income	28,598	1,221	64,195	2,511
Financial income	42	-	1	-
Total revenue	28,640	1,221	64,196	2,511
Expenses:				
Interest expense	(11,871)	(454)	(20,742)	(932)
Other expenses	(8,491)	(183)	(23,512)	(377)
Total expense	(20,362)	(637)	(44,254)	(1,309)
Profit for the year	8,278	584	19,942	1,202
MMREIT's share in %	50%	50%	50%	50%
MMREIT's share in \$	4,139	292	9,971	601

d) Share of contingent liabilities of joint venture

As at March 31, 2015 and December 31, 2014, there was no share of contingent liabilities incurred jointly with the joint venture partners and no contingent liabilities of the joint ventures for which MMREIT is liable.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

10. INVESTMENT PROPERTIES

	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period/year	27,612,778	23,514,719
Additions during the period/year:		
Asset acquisitions*	880,452	537,987
Capital expenditure (including tenant improvements)	63,510	67,447
Transfers from Investment property under construction	-	171,642
Net investment property under construction	40,082	(47,729)
Contingent deferred consideration	-	1,988
Net unrealized foreign exchange gain on USD denominated investment property	651,091	2,389,699
Revaluation of investment property measured at fair value	-	939,386
Leasing commissions net of amortization	14,304	37,639
Carrying amount at the end of the period/year	29,262,217	27,612,778

*During the quarter ended March 31, 2015, MMREIT Industrial Trust IV acquired two industrial properties from Ridge Property Trust II.

(a) Investment property under construction*

	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period/year	12,508	60,237
Capital expenditure	40,082	123,913
Transfer to completed investment properties	-	(171,642)
Carrying amount at the end of the period/year	52,590	12,508

*Investment property under construction has initially been recognized at cost since the fair value of these properties under construction cannot reasonably be measured as at that date. At the year end or date of completion, whichever is earlier, any difference between the initial recognition and the fair value at that date will be taken to the income statement.

Valuations of investment properties are carried out at least annually by a qualified valuation specialist independent of MMREIT (the "Independent Valuer"). Colliers International, an internationally recognized valuation and advisory firm with relevant expertise and experience, was engaged as the Independent Valuer to conduct an independent appraisal of MMREIT's investment property as at Dec 31, 2014.

Investment properties acquired during the quarter ended March 31, 2015 are recorded at fair value on a provisional basis until the Independent Valuer performs an asset-by-asset valuation of these properties during 2015.

The valuation methods - cost, market value and capitalization analyses - were applied by the Independent Valuer in order to estimate the market value of the acquired properties applying primarily an income analysis, using direct capitalization as well as discounted cash flow analysis.

(b) Portfolio valuation

The Independent Valuer's valuations of the existing portfolios as at December 31, 2014 on a portfolio basis were as follows:

- (i) US\$1.58 billion (approximately \$23.18 billion) (2013: US\$1.55 billion, approximately \$22.80 billion) for the initial portfolios acquired by the Industrial Trusts;
- (ii) US\$91.0 million (approximately \$1.30 billion) (2013: US\$82.9 million, approximately \$1.08 billion) for the industrial portfolio acquired by MMREIT Industrial Trust I;
- (iii) \$2.1 billion (2013: \$2.02 billion) for the retail portfolio acquired by MMREIT Retail Trust V; and
- (iv) \$3.1 billion (2013: \$2.42 billion) for the retail/office portfolio acquired by MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

11. INTEREST-BEARING LIABILITIES

	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Loan facilities		
USD-denominated term funding	13,625,242	13,233,051
MXN-denominated term funding	940,000	940,000
Unamortized transaction costs	(76,908)	(81,313)
Total loan facilities net of unamortized transaction costs	14,488,334	14,091,738

Loan facilities

Portfolio	Facility limit Natural Currency \$'000	Balance as at Mar 31, 2015 \$'000	Unamortized costs as at Mar 31, 2015 \$'000	Total carrying amount as at Mar 31, 2015 \$'000	Total carrying amount as at Dec 31, 2014 \$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000	7,527,470	(32,516)	7,494,954	7,276,587
Retail Trust I	(Combined limit)	805,640	(4,600)	801,040	777,601
Industrial Trust II	US\$ 173,842	1,714,302	(12,278)	1,702,024	1,652,030
Retail Trust II	(Combined limit)	812,188	(4,571)	807,617	783,994
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,765,642	(18,557)	2,747,085	2,666,546
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(4,386)	935,614	934,980
		14,565,242	(76,908)	14,488,334	14,091,738

12. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000		\$'000
604,751	Balance at January 1, 2014	13,673,801
206,613	CBFIs issued, net of capital raising costs (including over-allotment option)	4,702,679
811,364	CBFIs on issue at December 31, 2014	18,376,480
-	Capital raising costs (follow-on offering in September 2014)	(6,523)
811,364	CBFIs on issue at March 31, 2015	18,369,957

On September 23, 2014, MMREIT completed a follow-on global offering of 206,612,583 CBFIs, including the exercise of the over-allotment option, consisting of (i) an international offering of 134,531,051 CBFIs and (ii) a concurrent Mexican offering of 72,081,532 CBFIs.

Under the terms of the MMREIT Retail Trust II asset purchase agreement with Grupo Inmobiliario Carr and its partners, the holders of CBFIs issued as purchase consideration are contractually obliged to vote to approve all CBFI holders' meeting resolutions required for any follow-on offering proposed by MMREIT, including approval of the proposed price or price range in relation to such follow-on offering.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

13. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The Group measures the following assets and liabilities at fair value:

- Trade and other receivable and payables
- Investment properties
- Contingent deferred consideration

Fair value reflects the amount for which an asset could be exchanged or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction. Quoted prices or rates are used to determine fair value where an active market exists. If the market for a financial instrument is not active, fair values are estimated using present value or other valuation techniques, using inputs based on market conditions prevailing on the measurement date.

The values derived from applying these techniques are affected by the choice of valuation model used and the underlying assumptions made regarding inputs such as timing and amounts of future cash flows, discount rates, credit risk, volatility and correlation.

The carrying value less impairment provision of trade receivables and payables are assumed to approximate their fair values. The fair value of financial liabilities is estimated by discounting the future contractual cash flows at the current market interest rate that is available to the Group for similar financial instruments.

Discounted cash flows and other techniques have been used by the Independent Valuer to estimate the asset-by-asset valuation of the properties. The valuation models used considers the present value of net cash flows to be generated from the properties over a given period of time, taking into account expected rental growth rate, renewal probability, occupancy rate, leasing commissions and other costs. Financial instruments measured at fair value are categorized in their entirety, in accordance with the levels of the fair value hierarchy as outlined below:

Level 1 – quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2 – inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices);

Level 3 – inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

The appropriate level for an instrument is determined on the basis of the lowest level input that is significant to the fair value measurement.

The following table sets out the fair value of financial instruments (net of unamortized acquisition costs) not measured at fair value and analyzes them by the level in the fair value hierarchy into which each fair value measurement is categorized:

As at March 31, 2015	Level 2	Total fair value	Total carrying amount*
	\$'000	\$'000	\$'000
Interest-bearing liabilities	14,585,934	14,585,934	14,488,334

*Net of unamortized transaction costs.

As at December 31, 2014	Level 2	Total fair value	Total carrying amount
	\$'000	\$'000	\$'000
Interest-bearing liabilities	14,267,416	14,267,416	14,091,738

The following table summarizes the levels of the fair value hierarchy for financial instruments measured at fair value of the Group:

As at March 31, 2015	Level 3	Total
	\$'000	\$'000
Investment properties	29,262,217	29,262,217

As at December 31, 2014	Level 3	Total
	\$'000	\$'000
Investment properties	27,612,778	27,612,778

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

13. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES (CONTINUED)

The following table presents the changes in Level 3 of the fair value hierarchy for the Group:

	Mar 31, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Opening balance	27,612,778	23,514,719
Additions	998,348	766,986
Contingent deferred consideration	-	1,988
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment	651,091	2,389,699
Unrealized gain on investment property measured at fair value	-	939,386
Closing balance	29,262,217	27,612,778

14. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has no significant contingent liabilities.

15. RELATED PARTY INFORMATION

MMREIT is listed on the Mexican Stock Exchange and its CBFIs are understood by the Manager to be widely held. The following summary provides an overview of the Group's key related parties:

(a) Transactions with key management personnel

The key management personnel in respect of the Group are employed and remunerated by the Manager.

(b) Trustee

The trustee of MMREIT is Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de Banca Múltiple ("MMREIT Trustee"), whose registered office is at Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, 17th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F.

The trustee of the Investment Trusts is CIBanco, Sociedad Anónima., Institución de Banca Múltiple, (formerly The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) whose registered office is at Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F ("Investment Trust Trustee"). The other trustees within the Group are Banco Nacional de Mexico and Deutsche Bank Mexico. For the three months ended March 31, 2015, the Trustees fees for the Group amounted to \$0.8 million (March 31, 2014: \$0.2 million).

As at March 31, 2015, fees due to the Trustees amounted to \$0.2 million (March 31, 2014 - \$1.0 million).

(c) Manager

MMREM acts as manager of MMREIT, and has its registered office at Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F. 11000 Mexico.

Under the terms of MMREIT's trust agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$51.7 million (March 31, 2014: \$34.6 million) for the three month ended March 31, 2015. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT for the relevant calculation period. The fee is calculated on April 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

MMREM is also entitled to receive a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization, per above, plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI Holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and an annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs, and plus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective issuance or repurchase dates, less any performance fees previously paid. This fee is payable on the last business day of each 2 year period commencing on December 19, 2012. As at March 31, 2015 no performance fee was payable by MMREIT.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

15. RELATED PARTY INFORMATION (CONTINUED)**(d) Other associated entities**

During the three months ended March 31, 2015 amounts totaling \$3.6 million (March 31, 2014: \$2.1 million) were paid to Macquarie Services (Mexico) S.A. de C.V., an associated entity of MMREM in respect of out of pocket expenses incurred by MMREM in the performance of its duties as Manager. Additionally, an amount of \$3.4 million (March 31, 2014: \$nil) was paid to Macquarie Infrastructure and Real Assets Inc., also an associated entity of MMREM in the same respect for the three months ended March 31, 2015.

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees for services rendered amounting to \$2.2 million (March 31, 2014: \$1.7 million) for three months ended March 31, 2015.

As at March 31, 2015, Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, held 36,853,632 CBFIs and received a distribution of \$13.0 million on March 13, 2015 (March 31, 2014: \$ 17.5 million).

From time to time, other related subsidiaries or associates of Macquarie Group Limited may hold CBFIs on their own account or on account of third parties.

A consulting agreement with Polygon Realty, a company controlled by Mrs. Nanny Gaul, the wife of Mr. Peter Gaul, a Macquarie Group employee, was signed in March 2014 with effect from January 1, 2014, with the prior approval of the Audit & Practices Committee and independent members of the Technical Committee and extended to March 2015. She continues to work under the same terms pending the approval and signing of a new contract.

During the three months ended March 31, 2015, MMREIT paid VAT on behalf of these JV Trusts amounting to \$2.6 million (March 31, 2014: \$nil). These recoverable amounts have been settled against the distributions received by MMREIT from the JV Trusts.

16. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

MMREIT's Technical Committee has evaluated all other subsequent events through to the date these consolidated financial statements were issued, and has determined there are no other subsequent events requiring recognition or disclosure.



FIBRA Macquarie México

Primer Trimestre 2015

Información Financiera Suplementaria

Estado de resultado integral consolidado



	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
por los períodos terminados	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2014 Ps. (millones)
	Fondo	Industrial	Comercial	Negocio Conjunto	Total	Total ⁽¹⁾
Ingresos por arrendamiento	-	468.9	113.8	41.2	624.0	516.3
Gastos refacturados a los inquilinos	-	17.4	10.0	5.2	32.6	16.9
Ingreso neto por propiedades	-	486.3	123.8	46.4	656.5	533.2
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	-	(14.3)	(5.2)	(1.9)	(21.5)	(12.5)
Servicios internos de arrendamiento	-	(4.1)	-	-	(4.1)	(4.1)
Mantenimiento de las propiedades	-	(18.3)	(4.5)	(5.9)	(28.8)	(12.5)
Impuesto Predial	-	(9.4)	(3.6)	(0.8)	(13.8)	(9.4)
Seguros sobre la propiedad	-	(5.0)	(0.6)	(0.4)	(6.0)	(7.8)
Servicios de seguridad	-	(3.3)	(2.6)	(2.2)	(8.1)	(4.0)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	-	(0.2)	(0.5)	(0.2)	(0.9)	(2.2)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(3.0)	-	-	(3.0)	(2.9)
Amortización comisiones de arrendamiento	-	(4.4)	(0.1)	(0.4)	(4.9)	(2.8)
Otros gastos para la propiedad	-	(18.0)	(9.8)	(3.9)	(31.7)	(14.2)
Total de gastos de propiedad	-	(80.1)	(26.9)	(15.7)	(122.7)	(72.4)
Honorarios de administración	(51.7)	-	-	-	(51.7)	(34.6)
Gastos relacionados con adquisiciones	(5.5)	-	-	-	(5.5)	(28.3)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(10.8)	-	-	-	(10.8)	(17.3)
Gastos por intereses de deuda	-	(147.1)	(33.7)	(16.3)	(197.1)	(177.3)
Ingresos por intereses	43.1	0.3	0.5	0.02	43.9	14.2
Ganacia/(Pérdida) cambiaria	1.4	(335.1)	(46.0)	0.0	(379.6)	(7.6)
Ganacia no realizada en propiedades de inversión	-	651.1	-	-	651.1	14.3
Revaluación de las propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Total de otros ingresos / (gastos) operativos	(23.6)	169.2	(79.2)	(16.3)	50.2	(236.9)
Utilidad	(23.6)	575.5	17.8	14.4	584.0	223.9

1. Los resultados del periodo terminado el 31 de marzo de 2014 se han conformado para reflejar la presentación del periodo actual

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados a las nueve propiedades comerciales mantenidas a través del negocio conjunto con Grupo Frisa (participación del 50%) ha sido incluida en las respectivas categorías anteriores. Todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

Estado de posición financiera consolidado

Al 31 de marzo de 2015



	Ps. (millones)
Activos - Corto plazo	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,621.8
Efectivo restringido	7.8
Cuentas por cobrar	115.7
IVA por recuperar	96.9
Otros activos	73.8
	4,915.9

Activos - Largo plazo	
Efectivo restringido	113.2
Otros activos	72.3
Crédito Mercantil	931.6
Propiedades de inversión	29,262.2
Inversiones en negocios conjuntos	936.8
	31,316.2

Total de activos	36,232.1
-------------------------	-----------------

	Ps. (millones)
Pasivos - Corto plazo	
Acreedores y otras cuentas por pagar	254.1
Otros pasivos	68.7
Depósitos de inquilinos	16.1
	338.9

Pasivos - Largo plazo	
Depósitos de inquilinos	261.7
Deuda	14,488.3
	14,750.0

Total de pasivos - Largo plazo	15,089.0
---------------------------------------	-----------------

Total de capital contable	21,143.2
----------------------------------	-----------------

Ingreso Operativo Neto (“NOI”)^{1,2}



por los períodos terminados	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2014 Ps. (millones)
	Fondo	Industrial	Comercial	Negocio Conjunto	Total	Total
Utilidad	(23.6)	575.5	17.8	14.4	584.0	223.9
Honorarios de administración	51.7	-	-	-	51.7	34.6
Gastos relacionados con adquisiciones	5.5	-	-	-	5.5	28.3
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	10.8	-	-	-	10.8	17.3
Gastos por intereses de deuda	-	147.1	33.7	16.3	197.1	176.9
Ingresos por intereses	(43.1)	(0.3)	(0.5)	(0.0)	(43.9)	(14.2)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(1.4)	335.1	46.0	(0.0)	379.6	7.6
Ganacia no realizada en propiedades de inversión	-	(651.1)	-	-	(651.1)	(14.3)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Ingreso neto por propiedades	-	406.3	96.9	30.7	533.8	460.1
Amortización de mejoras del inquilino	-	3.0	-	-	3.0	2.9
Amortización de comisiones por arrendamiento y costos internos de arrendamiento	-	8.5	0.1	0.4	9.0	2.8
Ingreso Operativo Neto	-	417.8	97.0	31.0	545.8	465.8

1. Por sus siglas en inglés

2. NOI incluye ingresos relacionados con contratos de arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de propiedad (incluyendo comisiones y gastos por administración de propiedad)

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados a las nueve propiedades comerciales mantenidas a través del negocio conjunto con Grupo Frisa (participación del 50%) ha sido incluida en las respectivas categorías anteriores. Todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

Fondos Provenientes de Operaciones (“FFO”)^{1, 2} y Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (“AFFO”)^{1,3}



por los períodos terminados	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)	3 meses terminados el 31 de marzo de 2014 Ps. (millones)
	Fondo	Industrial	Comercial	Negocio Conjunto	Total	Total
Ingreso Operativo Neto	-	417.8	97.0	31.0	545.8	465.8
Honorarios de administración	(51.7)	-	-	-	(51.7)	(34.6)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(10.8)	-	-	-	(10.8)	(17.3)
EBITDA⁴	(62.5)	417.8	97.0	31.0	483.3	413.9
Ingresos por intereses	43.1	0.3	0.5	0.0	43.9	14.2
Gastos por intereses de deuda ⁵	-	(141.0)	(32.3)	(15.4)	(188.7)	(162.0)
Fondos Provenientes de Operaciones	(19.4)	277.1	65.3	15.6	338.5	266.1

por los períodos terminados				3 meses terminados el 31 de marzo de 2015 Ps. (millones)
				Total
Fondos Provenientes de Operaciones	-	-	-	338.5
Mejoras del Inquilino	-	-	-	(14.3)
Comisiones por Arrendamiento	-	-	-	(17.4)
Gastos de Capital Normalizados ⁶	-	-	-	(11.3)
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	-	-	-	295.5

1. Por sus siglas en inglés

2. FFO es igual a EBITDA más ingresos por intereses, menos gastos por intereses

3. AFFO se deriva al ajustar FFO por gastos de capital normalizados, mejoras del inquilino y comisiones de arrendamiento

4. EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración a nivel Fondo, gastos corporativos, gastos administrativos, honorarios profesionales y gastos legales

5. Excluye la amortización de costos de apertura de financiamientos

6. Excluye expansiones

Nota: todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

Indices de Apalancamiento Regulatorios



Para la divulgación legal de los detalles de financiamientos, favor de referirse a la página web de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Índice de Apalancamiento ⁽¹⁾		\$'000
Financiamientos		14,488,334
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		36,232,144

$$\text{Índice de Apalanca} = \frac{14,488,334}{36,232,144} = 40.0\% \quad (\text{Límite Regulatorio de 50\%})$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		\$'000
	t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀ Activos Líquidos	4,621,771	-
IVA _t Impuesto al Valor Agregado por recuperar		96,873
UO _t Utilidad (Pérdida) de Operación despues de dividendos		1,379,507
LR ₀ Líneas de Crédito Revolventes		-
I _t Gastos estimados por intereses de financiamientos		1,047,231
P _t Amortizaciones programadas de principal de financiamientos		-
K _t Gastos de capital recurrentes estimados		67,041
D _t Gastos de desarrollo no discrecionales estimados		182,857
ICD _t = $\frac{4,621,771 + 096,873 + 1,379,507}{1,047,231 + 067,041 + 182,857}$		= 4.7x (Mínimo Regulatorio de 1.0x)

(1) Excluye deuda asociada al negocio conjunto con Grupo Frisa ya que esta se contabiliza por el método de participacion

Detalles de Financiamientos

Para la divulgación legal de los detalles de financiamientos, favor de referirse a la página web de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Poseídas

Prestamistas ⁽¹⁾	Moneda	Saldo insoluto en USD (millones) ⁽²⁾	Saldo insoluto en Ps. (millones) ⁽²⁾	Tasa Anual	Amortización ⁽³⁾	Tipo de Garantía ⁽⁴⁾	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁽⁵⁾
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	363.6	5,510.5	5.07%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	183.5	2,781.5	Libor 90 días + 3.85%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	80.1	1,214.4	5.07%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	85.7	1,299.3	Libor 90 días + 3.80%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.3	2,747.1	4.50%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Ene-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	61.7	935.6	6.73%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Nov-13	Oct-16	-
Total		956.1	14,488.3						

Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa ⁽⁶⁾

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	Ps.	86.2	37.5	6.89%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	182.5	18.0	7.61%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
Total		268.7	55.5						

(1) Algunos de estos créditos han sido sindicados con otros prestamistas

(2) Incluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente

(3) Sólo interéses sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda

(4) Los prestamistas 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 FIBRAMM

(5) Sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones

(6) Participación Proporcional

Información importante



Este documento se distribuye a nombre de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM").

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

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores. 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.

Excepto por Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), 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 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.



FIBRA Macquarie México

First Quarter 2015

Supplementary Financial Information

Consolidated Income Statement



for the periods ended	Fund	Wholly Owned		JV	Total	Total
	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2014 Ps. (millions)
	Fund	Industrial	Retail	Retail	Total	Total ⁽¹⁾
Lease related income	-	468.9	113.8	41.2	624.0	516.3
Tenant recoveries	-	17.4	10.0	5.2	32.6	16.9
Total property related revenues	-	486.3	123.8	46.4	656.5	533.2
Property management and accounting fees	-	(14.3)	(5.2)	(1.9)	(21.5)	(12.5)
Internal leasing services	-	(4.1)	-	-	(4.1)	(4.1)
Property maintenance	-	(18.3)	(4.5)	(5.9)	(28.8)	(12.5)
Property taxes	-	(9.4)	(3.6)	(0.8)	(13.8)	(9.4)
Property insurance	-	(5.0)	(0.6)	(0.4)	(6.0)	(7.8)
Security services	-	(3.3)	(2.6)	(2.2)	(8.1)	(4.0)
Property related legal and consultancy fees	-	(0.2)	(0.5)	(0.2)	(0.9)	(2.2)
Tenant improvement amortisation	-	(3.0)	-	-	(3.0)	(2.9)
Leasing commissions amortisation	-	(4.4)	(0.1)	(0.4)	(4.9)	(2.8)
Other operating expenses	-	(18.0)	(9.8)	(3.9)	(31.7)	(14.2)
Total property related expenses	-	(80.1)	(26.9)	(15.7)	(122.7)	(72.4)
Management fees	(51.7)	-	-	-	(51.7)	(34.6)
Transaction related expenses	(5.5)	-	-	-	(5.5)	(28.3)
Professional fees, legal fees and general expenses	(10.8)	-	-	-	(10.8)	(17.3)
Interest expense	-	(147.1)	(33.7)	(16.3)	(197.1)	(177.3)
Interest income	43.1	0.3	0.5	0.0	43.9	14.2
Foreign exchange gain/(loss)	1.4	(335.1)	(46.0)	0.0	(379.6)	(7.6)
Net unrealized FX gain on investment property	-	651.1	-	-	651.1	14.3
Revaluation of investment property	-	-	-	-	-	-
Total other operating income/(expense)	(23.6)	169.2	(79.2)	(16.3)	50.2	(236.9)
Net income/(loss)	(23.6)	575.5	17.8	14.4	584.0	223.9

1. Period ending March 31, 2014 results have been conformed to reflect the current period presentation

Note: A proportionate share of revenue and expenses relating to the nine retail properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa has been included in the respective categories above. All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Consolidated Statement of Financial Position

As at March 31, 2015



	Ps. (millions)
Current assets	
Cash and cash equivalents	4,621.8
Restricted cash	7.8
Trade receivables	115.7
Value Added Tax receivable	96.9
Other assets	73.8
	4,915.9

Non-current assets	
Restricted cash	113.2
Other assets	72.3
Goodwill	931.6
Investment properties	29,262.2
Equity-accounted investees	936.8
	31,316.2

Total Assets	36,232.1
---------------------	-----------------

	Ps. (millions)
Current liabilities	
Trade and other payables	254.1
Other liabilities	68.7
Tenant deposits	16.1
	338.9

Non-current liabilities	
Tenant deposits	261.7
Interest bearing liabilities	14,488.3
	14,750.0

Total Liabilities	15,089.0
--------------------------	-----------------

Total Equity	21,143.2
---------------------	-----------------

Note: All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Net Operating Income (“NOI”)¹



	Fund	Wholly Owned		JV	Total	Total
for the periods ended	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions) Fund	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions) Industrial	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions) Retail	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions) Retail	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions) Total	3 months ended Mar 31, 2014 Ps. (millions) Total
Net income/(loss)	(23.6)	575.5	17.8	14.4	584.0	223.9
Management fees	51.7	-	-	-	51.7	34.6
Transaction related expenses	5.5	-	-	-	5.5	28.3
Professional fees, legal fees and general expenses	10.8	-	-	-	10.8	17.3
Interest expense	-	147.1	33.7	16.3	197.1	176.9
Interest income	(43.1)	(0.3)	(0.5)	(0.0)	(43.9)	(14.2)
Foreign exchange (gain)/loss	(1.4)	335.1	46.0	(0.0)	379.6	7.6
Net unrealized FX gain on investment property	-	(651.1)	-	-	(651.1)	(14.3)
Revaluation gain on investment properties	-	-	-	-	-	-
Net Property Income	-	406.3	96.9	30.7	533.8	460.1
Tenant improvements amortisation	-	3.0	-	-	3.0	2.9
Leasing commissions amortisation and internal leasing costs	-	8.5	0.1	0.4	9.0	2.8
Net Operating Income	-	417.8	97.0	31.0	545.8	465.8

1. NOI includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration fees and expenses)

Note: A proportionate share of revenue and expenses relating to the nine retail properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa has been included in the respective categories above. All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Funds From Operations (“FFO”)¹ & Adjusted Funds From Operations (“AFFO”)²



for the periods ended	Fund	Wholly Owned		JV	Total	Total
	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Mar 31, 2014 Ps. (millions)
	Fund	Industrial	Retail	Retail	Total	Total
Net Operating Income	-	417.8	97.0	31.0	545.8	465.8
Management fees	(51.7)	-	-	-	(51.7)	(34.6)
Professional and legal expenses	(10.8)	-	-	-	(10.8)	(17.3)
EBITDA³	(62.5)	417.8	97.0	31.0	483.3	413.9
Interest income	43.1	0.3	0.5	0.0	43.9	14.2
Interest expense⁴	-	(141.0)	(32.3)	(15.4)	(188.7)	(162.0)
Funds From Operations	(19.4)	277.1	65.3	15.6	338.5	266.1

for the periods ended	3 months ended Mar 31, 2015 Ps. (millions) Total
Funds From Operations	338.5
Tenant Improvements	(14.3)
Leasing Commissions	(17.4)
Normalized Capital Expenditure⁵	(11.3)
Adjusted Funds From Operations	295.5

1. FFO is equal to EBITDA plus interest income less interest expense

2. AFFO is derived by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing commissions

3. EBITDA includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional fees and legal expenses

4. Excludes amortization of upfront borrowing costs

5. Excludes expansions

Note: All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Regulatory Leverage Ratios

For statutory debt disclosure, please refer to the Mexican Bolsa website (www.bmv.com.mx)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

Leverage Ratio ⁽¹⁾	\$'000
Bank Debt	14,488,334
Bonds	-
Total Assets	36,232,144

$$\text{Leverage Ratio} = \frac{14,488,334}{36,232,144} = 40.0\% \quad (\text{Regulatory Limit } 50\%)$$

Debt Service Coverage Ratio (ICD _t)		\$'000
	t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀ Liquid Assets	4,621,771	-
IVA _t Value added tax receivable	-	96,873
UO _t Net Operating Income (Loss) after dividends	-	1,379,507
LR ₀ Revolving Debt Facilities	-	-
I _t Estimated Debt Interest Expense	-	1,047,231
P _t Scheduled Debt Principal Amortization	-	-
K _t Estimated Recurrent Capital Expenditures	-	67,041
D _t Estimated Non-Discretionary Development Costs	-	182,857
ICD _t = $\frac{4,621,771 + 96,873 + 1,379,507}{1,047,231 + 67,041 + 182,857}$		= 4.7x (Regulatory Minimum 1.0x)

(1) Excludes debt associated with the Grupo Frisa JV as this is accounted for using the equity accounting method

Debt Disclosure



For statutory debt disclosure, please refer to the Mexican Bolsa website (www.bmv.com.mx)

Debt Associated with Wholly-Owned Properties

Lenders ⁽¹⁾	Currency	Outstanding balance USD (in millions) ⁽²⁾	Outstanding balance Ps. (in millions) ⁽²⁾	Rate p.a.	Amortization ⁽³⁾	Security Type ⁽⁴⁾	Commence-ment Date	Maturity Date	Extended Maturity Date ⁽⁵⁾
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	363.6	5,510.5	5.07%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	183.5	2,781.5	90 day Libor + 3.85%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	80.1	1,214.4	5.07%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	USD	85.7	1,299.3	90 day Libor + 3.80%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.3	2,747.1	4.50%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Jan-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	61.7	935.6	6.73%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Nov-13	Oct-16	-
Total		956.1	14,488.3						

Debt Associated with Grupo Frisa JV ⁽⁶⁾

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	Ps.	37.5	568.8	6.89%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	18.0	272.0	7.61%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-19	-
Total		55.5	840.8						

(1) Some of these facilities have been syndicated with other lenders

(2) Includes capitalized upfront borrowing costs which are amortized over the term of the relevant loan

(3) Interest only subject to compliance with certain debt covenants

(4) Lenders have recourse only to the properties, cash flows and other reserves constituted under the facilities, except under certain limited circumstances in which the lenders have recourse against the borrowers and/or MMREIT

(5) Subject to meeting certain conditions

(6) Proportionate share

Important Information



This document is being distributed on behalf of Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), as trustee, of FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

As used herein, the name "Macquarie" or "Macquarie Group" refers to Macquarie Group Limited and its worldwide subsidiaries, affiliates and the funds that they manage. Unless otherwise noted, references to "we", "us", "our" and similar expressions are to MMREM, as manager, acting in the name and on behalf of Deutsche Bank, as trustee, of FIBRA Macquarie.

This document does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities. This document is an outline of matters for discussion only and no representations or warranties are given or implied. This document does not contain all the information necessary to fully evaluate any transaction or investment, and you should not rely on the contents of this document. Any investment decision should be made based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any offering memorandum or prospectus.

This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties.

Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

No risk control mitigant is failsafe. Notwithstanding the mitigants described herein, losses may occur as a result of identified or unidentified risks. Past performance is no indication of future performance.

Certain information in this document identified by footnotes has been obtained from sources that we consider to be reliable and is based on present circumstances, market conditions and beliefs. We have not independently verified this information and cannot assure you that it is accurate or complete. The information in this document is presented as of its date. It does not reflect any facts, events or circumstances that may have arisen after that date. We have no obligation to update this document or correct any inaccuracies or omissions in it. Any financial projections have been prepared and set out for illustrative purposes only and do not in any manner constitute a forecast. They may be affected by future changes in economic and other circumstances and you should not place undue reliance on any such projections.

Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document.

Any discussion in this document of past or proposed investment opportunities should not be relied upon as any indication of future deal flow.

Other than Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), none of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of MBL. MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

This document is not for release in any member state of the European Economic Area.