



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015

- AFFO trimestral record, 18.0% mayor que el 1T15 y 32.8% mayor que el 2T14
- Firmó adquisiciones generadoras de valor para lograr una inversión de 64% de los fondos provenientes de la oferta de aumento de capital
- Cuarto incremento trimestral consecutivo en ocupación del portafolio total
- Declaró una distribución por certificado en el 2T15 de Ps.0.3800, superando en 4.8% a la del 1T15.

CIUDAD DE MEXICO, 27 DE JULIO DE 2015 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros trimestrales al 30 de junio, 2015, presentando crecimientos respecto al mismo periodo del año anterior en ingresos y Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO, por sus siglas en inglés) de 21.9% y 32.8%, respectivamente. Los incrementos en ambos indicadores estuvieron impulsados principalmente por la contribución positiva de la adquisición completada en febrero, una mejoría en la ocupación y la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano.

“El fuerte desempeño de FIBRA Macquarie durante el segundo trimestre refleja los fundamentales positivos del mercado, así como la continua ejecución de nuestro plan estratégico,” dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Me complace reportar nuestro resultado trimestral más alto para los AFFO desde que FIBRA Macquarie se fundó y nuestro cuarto trimestre consecutivo de incrementos en la ocupación.”

Distribución para el Segundo Trimestre 2015

FIBRA Macquarie declaró una distribución para el periodo de Ps. 0.3800 por certificado que se espera sea pagadera el 11 de agosto de 2015, a los tenedores registrados al 10 de agosto de 2015. Se espera que los certificados comiencen a cotizar ex-distribución el 6 de agosto de 2015. La distribución representa 88.4% de los AFFO del trimestre actual y sitúa las distribuciones totales en 93.5% de los AFFO en lo que va del año. La política de distribución actual de FIBRA Macquarie consiste en pagar distribuciones en efectivo trimestralmente. 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 en el portafolio y de las condiciones económicas prevalecientes.

Adquisiciones

FIBRA Macquarie anunció dos adquisiciones en 2T15.

El 22 de junio de 2015 FIBRA Macquarie anunció la firma de un acuerdo para adquirir un portafolio de diez propiedades industriales con un Área Bruta Arrendable (ABA) de 201,060 metros cuadrados (2.2 millones de pies cuadrados) ubicado en las ciudades de Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo en el norte de México. El portafolio cuenta con una ocupación de 93.9% que incluye a arrendatarios de alta calidad. El portafolio será adquirido por un monto de US\$105.0 millones (aproximadamente Ps. 1,575.0 millones), excluyendo costos de transacción e impuestos.

El 30 de junio de 2015 FIBRA Macquarie anunció la firma de un acuerdo para adquirir un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey, Nuevo León, que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. El ABA del portafolio es de 40,700 metros cuadrados (438,500 pies cuadrados), de los cuales 10,800 metros cuadrados (116,300 pies cuadrados) corresponden a las dos propiedades BTS en desarrollo. Los dos terrenos, con una superficie combinada de 25,100 metros cuadrados (270,500 pies cuadrados), son adyacentes a otras propiedades de FIBRA Macquarie, lo que permite futuras expansiones de arrendatarios actuales. El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexxus el 23 de julio de 2015 por US\$24.3 millones (aproximadamente Ps.387.5 millones) excluyendo costos de transacción e impuestos. FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente Ps. 89.4 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado a la finalización

del desarrollo y a que el inquilino haya tomado posesión y pagado la renta del primer mes. Se espera que los proyectos BTS se completen a mediados de 2016. Asumiendo que se finalicen ambos proyectos, el monto total del precio de compra del portafolio será de US\$29.9 millones (aproximadamente Ps. 476.9 millones), excluyendo costos de transacción e impuestos.

Resultados Trimestrales al cierre del 30 de junio, 2015

FIBRA Macquarie reportó un incremento de 21.9% en los ingresos proporcionalmente combinados a Ps.704.3 millones por el trimestre terminado al 30 de junio de 2015 comparado con Ps.577.7 millones en el periodo comparable anterior. Los AFFO se incrementaron 32.8% a Ps.348.8 millones en el segundo trimestre de 2015 comparados con Ps.262.6 millones en el periodo comparable anterior.

Cifras en millones

	Trimestre al cierre de Junio 2015	Trimestre al cierre de Junio 2014	Variación en Pesos	Variación en %
Ingresos Totales	704.3	577.7*	126.7	21.9%
Ingreso neto operativo	611.8	485.7	126.1	26.0%
EBITDA	553.7	433.2	120.6	27.8%
Fondos Provenientes de Operaciones	389.9	287.7	102.2	35.5%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	348.8	262.6	86.2	32.8%
# certificados en circulación	811.4	604.8	NS**	34.2%
* Los resultados de ingresos totales del 2T14 han sido ajustados para reflejar la presentación actual del periodo. ** NS: no significativo.				

El incremento en los AFFO respecto al periodo comparable anterior se debe al efecto positivo de la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano, movimientos favorables en el NOI mismas tiendas y contribución de las propiedades industriales adquiridas en febrero de 2015.

El ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) incluye ingresos relacionados a los contratos de arrendamiento y otros ingresos variables, menos los gastos operativos de las propiedades (incluyendo los gastos administrativos de las propiedades). La ganancia antes de costos de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA, por sus siglas en inglés) incluye el NOI menos comisiones por administración a nivel de Fideicomiso, gastos corporativos, gastos administrativos, honorarios profesionales y gastos legales. Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) resultan de sumar al EBITDA el ingreso por intereses menos los intereses pagados. FIBRA Macquarie calcula los AFFO ajustando los FFO por gastos de capital normalizados, mejoras de arrendatarios y comisiones de arrendamiento. Los AFFO pueden calcularse de una manera diferente por otros participantes del mercado consecuentemente limitando su utilidad como una medida comparativa. El uso de AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie deberá considerarse como complemento y no en sustitución de otros indicadores financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Área Bruta Arrendable

El portafolio de FIBRA Macquarie está constituido de una ABA de aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados (34.0 millones de pies cuadrados) al 30 de junio de 2015, incluyendo aproximadamente:

- 2.7 millones de metros cuadrados (29.2 millones de pies cuadrados) de propiedades industriales
- 253,500 de metros cuadrados (2.7 millones de pies cuadrados) de propiedades comerciales/de oficinas en propiedad completa
- 191,300 de metros cuadrados (2.1 millones de pies cuadrados) de propiedades comerciales/de oficinas a través de una co-inversión 50/50 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 co-inversión con Grupo Frisa en proporción a su participación de 50%.

Segmento Industrial

Al 30 de junio de 2015, FIBRA Macquarie contaba con 260 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana. Los aspectos operativos más relevantes del segmento industrial incluyen:

Indicadores del Segmento Industrial	Al 30 de junio de 2015	Al 30 de junio de 2014
Área Bruta Arrendable (metros cuadrados)	2.7 millones	2.6 millones
Tasa de ocupación	90.3%	89.0%
Promedio móvil de la tasa de ocupación (en lo que va del año)	89.9%	89.7%
Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado	US\$4.51	US\$4.52
Promedio móvil de la renta promedio por metro arrendado (en lo que va del año)	US\$4.51	US\$4.49
Tasa de retención de Arrendatarios	88%	59%
Plazo promedio ponderado del contrato (renta a una base anualizada)	3.3 años	2.9 años

El mercado de bienes inmuebles en México continúa demostrando fortaleza, impulsado por la continua mejoría en el sector manufacturero, especialmente en el sector automotriz así como en un amplio rango de otras industrias de productos de consumo que atienden principalmente la demanda en el extranjero. Esto se refleja en la sostenida tendencia a disminuir las tasas de desocupación en los mercados en el norte de México, en los que 76% del portafolio de FIBRA Macquarie está ubicado.

“Los 23,400 metros cuadrados (251,400 pies cuadrados) de nueva actividad de arrendamiento para Q2 estuvieron dominados por transacciones con clientes del sector automotriz en Ciudad Juárez, Puebla, Guadalajara y Monterrey,” señaló el Sr. Monroy. “La actividad de renovación del trimestre involucró 26 contratos de arrendamiento por un total de 138,400 metros cuadrados (1.5 millones de pies cuadrados) de espacio, un récord trimestral para FIBRA Macquarie. Observamos esta actividad a lo largo de un amplio rango de industrias incluyendo logística, electrodomésticos, y alimentos junto con la industria automotriz.”

“Nuestro equipo de arrendamiento ha firmado nuevos contratos de arrendamiento por un ABA 41% mayor que en la primera mitad de 2014, aun cuando la actividad de arrendamiento tiende a ser más baja en la primera mitad del año,” dijo el Sr. Monroy. “El alto nivel de actividad de arrendamiento es un indicador tanto de la mejoría en los fundamentales del mercado industrial mexicano como de la creciente capacidad de la plataforma de administración interna de propiedades de FIBRA Macquarie. Esto dio como resultado un cuarto trimestre consecutivo de mayor ocupación industrial, una tendencia que se espera que continúe durante el resto del año. Continuaremos aprovechando nuestra plataforma interna para maximizar el desempeño del portafolio así como para ofrecer un mayor impulso a nuestras actividades de adquisición,” declaró el Sr. Monroy.

Actividad de Arrendamiento del Segmento Industrial

Los contratos de arrendamiento industrial tanto nuevos como de renovación sumaron un total de aproximadamente 161,800 metros cuadrados (1.7 millones de pies cuadrados). Los arrendamientos más sobresalientes son los siguientes:

- Nuevo contrato de arrendamiento a 3 años de 5,300 metros cuadrados (56,500 pies cuadrados) en Puebla
- Nuevo contrato de arrendamiento a 5.5 años de 5,100 metros cuadrados (55,300 pies cuadrados) en Guadalajara
- Nuevo contrato de arrendamiento a 3 años de 4,000 metros cuadrados (43,300 pies cuadrados) en Ciudad Juárez
- Nuevo contrato de arrendamiento a 3 años de 2,700 metros cuadrados (29,200 pies cuadrados) en Ciudad Juárez
- Renovación de contrato de arrendamiento a 2 años de 20,300 metros cuadrados (218,600 pies cuadrados) en Monterrey
- Renovación de contrato arrendamiento a 5 años de 19,000 metros cuadrados (204,000 pies cuadrados) en Hermosillo
- Renovación de contrato arrendamiento a 3 años de 11,800 metros cuadrados (127,100 pies cuadrados) en Monterrey
- Renovación de contrato arrendamiento a 5 años de 5,100 metros cuadrados (55,200 pies cuadrados) en Tijuana

Segmento Comercial/de Oficinas

Al 30 de junio de 2015, Fibra Macquarie contaba con 17 propiedades comerciales/de oficinas en seis ciudades, nueve de las cuales están en co-inversión 50/50 con Grupo Frisa. Aproximadamente 72.1% del ABA comercial/de oficinas de FIBRA Macquarie está ubicada en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). Aproximadamente 90.0% del espacio comercial de FIBRA Macquarie se ubica en los mercados combinados de MCMA, Monterrey, Guadalajara y Cancún.

El ABA comercial arrendada se incrementó como resultado de tres expansiones en curso: (1) un cine en Irapuato que está añadiendo 600 metros cuadrados (6,500 pies cuadrados) para tres nuevas pantallas (2) una cadena de tiendas de descuento que está construyendo una nueva tienda de 1,100 metros cuadrados (11,800 pies cuadrados) en la misma propiedad en Irapuato, y (3) una agencia automotriz que está construyendo un pad de 500 metros cuadrados (5,400 pies cuadrados) en la propiedad en Coacalco de FIBRA Macquarie. Estas expansiones incrementarán el rendimiento de nuestro portafolio total, debido a que los tres arrendatarios están fondeando las construcciones. Los arrendatarios comenzarán a pagar renta una vez que la construcción de su espacio se complete. Se espera que estas expansiones también fortalezcan nuestra mezcla de arrendatarios, dado que la cadena de tiendas de descuento y la agencia automotriz estarán abriendo nuevas tiendas, y que las pantallas adicionales deberán atraer mayor tráfico de visitantes.

Indicadores del Segmento Comercial /de Oficinas	Al 30 de junio de 2015	Al 30 de junio de 2014
Área Bruta Arrendable (metros cuadrados) ^{1/}	444,800	443,000
Tasa de ocupación	94.4%	94.1%
Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado	Ps. 141.95 US\$9.12	Ps. 138.32 US\$10.64
Renta promedio por metro cuadrado (en lo que va del año)	Ps. 141.30 US\$9.30	Ps. 134.03 US\$10.23
Plazo promedio ponderado de los contratos de arrendamiento (<i>por renta a una base anualizada</i>)	5.5 años	6.0 años

1/ Incluye 100% del ABA comercial/de oficinas en la co-inversión 50/50 con Grupo Frisa

Hubo mejora en el desempeño de arrendatarios ancla, incluyendo supermercados y cines, los cuales mostraron incrementos en ingresos de 8.0% y 16.7% respectivamente, comparados con el mismo periodo del año anterior. Las campañas de marketing de FIBRA Macquarie continuaron atrayendo un mayor tráfico de visitantes en las propiedades comerciales. FIBRA Macquarie también está en proceso de remodelación de su centro comercial en Monterrey, lo cual fue un factor clave para cerrar un contrato de arrendamiento de 700 metros cuadrados (7,500 pies cuadrados) con una cadena comercial de nivel nacional.

Actividad de Arrendamiento del Segmento Comercial/de Oficinas

El gasto en consumo en México se ha estado recuperando: Las ventas mismas tiendas de miembros de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) tuvieron un incremento ajustado por inflación de 2.4% en el primer semestre de 2015, que es el incremento semestral más alto desde 2008. El segmento comercial de FIBRA Macquarie se ha beneficiado de la mejoría en el gasto en consumo y nuestra administración proactiva de activos en nuestras propiedades que están bien ubicadas, lo que dio como resultado importantes incrementos tanto en ocupación como en tarifas de renta.

Aproximadamente 50 arrendatarios comerciales pagan rentas variables, y sus ventas combinadas tuvieron un incremento año con año durante el trimestre que dio como resultado un incremento de 38% en la renta variable. FIBRA Macquarie reportó la firma de 52 contratos de arrendamiento nuevos y renovados del segmento comercial/de oficinas, totalizando 8,400 metros cuadrados (90,400 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 de 40.3% al 30 de junio de 2015.
- FIBRA Macquarie cumple con la razón mínima de cobertura de servicio de deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) de 1.0x, con una DSCR de 1.3 x al 30 de junio de 2015.

Favor de consultar la Información Financiera Complementaria para más detalles sobre la forma de calcular las proporciones anteriores, además de datos detallados respecto a las facilidades de deuda de FIBRA Macquarie a nivel portafolio, los cuales están disponibles en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.mmreit.com.

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el martes 28 de julio de 2015, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La teleconferencia se efectuará después de la difusión de los resultados de FIBRA Macquarie al segundo trimestre de 2015.

A la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en <http://mmreit.com/es> o llamando al número gratuito +1-877-304-8957. Quienes llamen fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Second Quarter 2015 Earnings Call.

Una reproducción del audio estará disponible hasta el 30 de julio de 2015, llamando al +1-855-859-2056 o al +1-404-537-3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 81232145. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del segundo trimestre de 2015 en el sitio web de FIBRA Macquarie: <http://mmreit.com>.

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 FIBRA Macquarie consta de 260 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana (al 30 de junio de 2015). Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una co-inversión 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 Asset Management 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 14,000 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$370 mil millones (al 31 de marzo de 2015).

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 a redondeo.

Relación con Inversionistas:

FIBRA Macquarie México
Toe Matsumura
Cel: +52 1 (55) 4450 5018
Tel: +52 (55) 9178 7768
Email: toe.matsumura@macquarie.com

Para relación con medios, favor de contactar:

CarralSierra PR & Strategic Communications
José 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 30 DE JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

	Jun 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Activos - Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,521,454	5,425,062
Efectivo restringido	54,876	31,617
Cuentas por cobrar, neto	109,207	116,944
IVA por recuperar	96,873	199,129
Otros activos	91,602	99,925
Total de activos - Circulante	4,874,012	5,872,677
Activos - No Circulante		
Efectivo restringido	122,718	147,155
Otros activos	103,065	58,682
Inversiones a método de participación	938,328	930,415
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	29,960,250	27,612,778
Total de activos - No circulante	32,055,966	29,680,635
Total de activos	36,929,978	35,553,312
Pasivos - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	253,293	248,555
Otros pasivos	42,371	93,598
Depósitos de inquilinos	16,567	15,474
Total de pasivos - Circulante	312,231	357,627
Pasivos - No Circulante		
Depósitos de inquilinos	268,759	251,025
Deuda	14,865,027	14,091,738
Total de pasivos - No Circulante	15,133,786	14,342,763
Total de pasivos	15,446,017	14,700,390
Activos netos	21,483,961	20,852,922
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,369,994	18,376,480
Utilidades retenidas	3,113,967	2,476,442
Total de patrimonio	21,483,961	20,852,922

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

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

	3 meses terminados el		6 meses terminados el	
	Jun 30, 2015	Jun 30, 2014	Jun 30, 2015	Jun 30, 2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	656,892	534,610	1,267,015	1,065,983
Gastos de propiedades	(86,268)	(86,370)	(193,197)	(158,487)
Ingreso neto por propiedades	570,624	448,240	1,073,818	907,496
Honorarios de administración	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Gastos relacionados con adquisiciones	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)
Total de gastos de operación	(61,569)	(53,216)	(129,338)	(133,479)
Gastos financieros	(186,369)	(168,705)	(367,165)	(345,587)
Ingresos por intereses	31,103	22,524	74,959	36,751
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	15,175	12,073	29,285	12,966
Ganancia/ (pérdida) cambiaria	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Utilidad del periodo	634,868	223,298	1,218,901	447,226
Otros ingresos integrales				
Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	634,868	223,298	1,218,901	447,226
Utilidad por CBFI*				
Utilidad básica por CBFi (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 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	-	447,226	447,226
Resultado integral del periodo	-	447,226	447,226
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(571,490)	(571,490)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(571,490)	(571,490)
Patrimonio total al 30 de junio de 2014	13,673,801	217,979	13,891,780
Patrimonio total al 1 de enero de 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del periodo	-	1,218,901	1,218,901
Resultado integral del periodo	-	1,218,901	1,218,901
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Gastos directamente atribuibles al plazo de patrimonio	(6,486)	-	(6,486)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(581,376)	(581,376)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(6,486)	(581,376)	(587,862)
Patrimonio total al 30 de junio de 2015	18,369,994	3,113,967	21,483,961

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

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

	6 meses terminados el Jun 30, 2015 \$'000 Entradas/ (Salidas)	6 meses terminados el Jun 30, 2014 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	1,218,901	447,226
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	(1,278,038)	67,791
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(29,606)	(9,562)
Amortización de mejoras del inquilino	6,041	5,965
Amortización de comisiones por arrendamiento	14,838	8,643
Provisión de cuentas incobrables	17,726	9,026
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta	762,767	(37,141)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	367,165	345,587
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	(29,285)	(12,966)
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	85,813	411,242
(Disminución)/aumento en cuentas por pagar	(16,083)	6,849
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,120,239	1,242,660
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión y gastos de capital	(1,072,155)	(641,061)
Inversiones a método de participación	-	(691,684)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	21,372	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión	(1,050,783)	(1,332,745)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, netos de costos de obtencion de deuda	-	255,851
Pago de deuda	-	(663,443)
Intereses pagados	(341,350)	(313,211)
Recursos obtenidos del plazo del patrimonio	(29,445)	-
Distribuciones a los titulares de CBFi	(581,376)	(571,490)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	(952,171)	(1,292,293)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(882,715)	(1,382,378)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,603,834	2,347,932
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(22,071)	271
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo*	4,699,048	965,826

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$177.6 millones (al 30 de junio de 2014: \$167.7 millones)



Relevant Events

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANNOUNCES FINANCIAL AND OPERATING RESULTS FOR THE SECOND QUARTER 2015

- Record quarter as AFFO increases 18.0% on 1Q15 and 32.8% on 2Q14
- Signed accretive acquisitions to achieve 64% deployment of funds from follow-on offering
- Fourth consecutive quarterly increase in portfolio-wide occupancy
- Declared Ps.0.3800 distribution per certificate for 2Q15, up 4.8% on 1Q15.

MEXICO CITY, JULY 27, 2015 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) announced its financial results for the quarter ended June 30, 2015, posting year-on-year growth in revenue and Adjusted Funds from Operations (AFFO) of 21.9% and 32.8% respectively. The increases in both metrics were primarily driven by the positive contribution of the acquisition completed in February, an improvement in occupancy and the appreciation of the US Dollar against the Mexican Peso.

“FIBRA Macquarie’s strong performance during the second quarter reflects the positive market fundamentals, as well as the ongoing execution of our strategic plan,” said Juan Monroy, chief executive officer, FIBRA Macquarie. “I’m pleased to be reporting our highest quarterly AFFO result since inception and our fourth consecutive quarter of increases in occupancy.”

Distribution for Second Quarter 2015

FIBRA Macquarie declared a distribution for the period of Ps.0.3800 per certificate, expected to be paid on August 11, 2015 to holders of record on August 10, 2015. Certificates are expected to commence trading ex-distribution on August 6, 2015. The distribution represents 88.4% of the current quarter's AFFO and brings total distributions to 93.5% of AFFO on a year-to-date basis.

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.

Acquisitions

FIBRA Macquarie announced two acquisitions in 2Q15.

On June 22, 2015 FIBRA Macquarie announced the signing of an agreement to acquire a ten-property industrial portfolio with a Gross Leasable Area (GLA) of 201,060 square meters (2.2 million square feet) located in the cities of Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juarez and Saltillo in Northern Mexico. The portfolio has 93.9% occupancy comprising high-quality tenants. The portfolio will be acquired for US\$105.0 million (approximately Ps. 1,575.0 million), excluding transaction costs and taxes. This acquisition is expected to close within the third quarter of 2015.

On June 30, 2015 FIBRA Macquarie announced the signing of an agreement to acquire an eight-property industrial portfolio located in Monterrey, Nuevo León, which includes four stabilized properties, two build-to-suit (BTS) development properties and two land parcels. The GLA of the portfolio is 40,700 square meters (438,500 square feet), out of which 10,800 square meters (116,300 square feet) correspond to the two BTS development properties. The two land parcels, with a combined surface area of 25,100 square meters (270,500 square feet), are adjacent to other properties owned by FIBRA Macquarie, offering the possibility for expansion by existing tenants. The portfolio was acquired on July 23, 2015 from Desarrollos Industriales Nexxus for US\$24.3 million (approximately Ps.387.5 million) excluding transaction costs and taxes. FIBRA Macquarie will pay additional consideration of US\$5.6 million (approximately Ps.89.4 million) for the two BTS projects, in each case subject to development completion and the tenant having taken possession and paid the first month's rent. The BTS projects are expected to be completed in mid-2016. Assuming completion of both projects, the total purchase price for the portfolio will be US\$29.9 million (approximately Ps.476.9 million) excluding transaction costs and taxes.

Results for the Quarter Ended June 30, 2015

FIBRA Macquarie reported a 21.9% increase in proportionately combined revenues to Ps.704.3 million for the quarter ended June 30, 2015 compared with Ps.577.7 million in

the prior comparable period. AFFO increased 32.8% to Ps.348.8 million in the second quarter of 2015 compared with Ps.262.6 million in the prior comparable period.

Figures in millions

	Quarter Ended June 2015	Quarter Ended June 2014	Variance Ps.	Variance %
Total revenues	704.3	577.7*	126.7	21.9%
Net operating income	611.8	485.7	126.1	26.0%
EBITDA	553.7	433.2	120.6	27.8%
Funds from Operations	389.9	287.7	102.2	35.5%
Adjusted Funds from Operations	348.8	262.6	86.2	32.8%
# certificates outstanding	811.4	604.8	NM**	34.2%
* 2Q14 total revenue results have been conformed to reflect the current period presentation.				
** NM: not meaningful.				

The increase in AFFO from the prior comparable period is due to continuing upside from the appreciation of the US dollar against Mexican peso, favorable movements on same-store NOI and contribution from the Industrial properties acquired during February 2015.

Net operating income (NOI) includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration expenses). Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (EBITDA) includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional 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 usefulness 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 (IFRS).

Gross Leasable Area

FIBRA Macquarie's portfolio comprised GLA of approximately 3.2 million square meters (34.0 million square feet) as of June 30, 2015, including approximately:

- 2.7 million square meters (29.2 million square feet) of industrial properties
- 253,500 square meters (2.7 million square feet) of wholly-owned retail/office properties
- 191,300 square meters (2.1 million 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 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 June 30, 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 June 30, 2015	As at June 30, 2014
Gross Leasable Area (square meters)	2.7 million	2.6 million
Occupancy rate	90.3%	89.0%
Rolling average occupancy rate (YTD)	89.9%	89.7%
Average monthly rent per leased square meter	US\$4.51	US\$4.52
Rolling average lease rate per square meter (YTD)	US\$4.51	US\$4.49
Tenant retention rate	88%	59%
Weighted average lease term (<i>by annualized base rent</i>)	3.3 years	2.9 years

The Mexican industrial real estate market continues to demonstrate strength, driven by continued improvement in the manufacturing sector, especially in the automotive sector as well as in a broad range of other consumer-product industries primarily serving

foreign demand. This is reflected in the continued trend toward lower vacancy rates in Mexico's Northern markets, where 76% of FIBRA Macquarie's portfolio is located.

"FIBRA Macquarie's 23,400 square meters (251,400 square feet) of new leasing activity for Q2 was dominated by transactions with automotive customers in Ciudad Juárez, Puebla, Guadalajara and Monterrey," noted Mr. Monroy. "Renewal activity for the quarter involved 26 leases totaling 138,400 square meters (1.5 million square feet) of space, a FIBRA Macquarie quarterly record. We saw this activity across a broad range of industries including logistics, major appliance, and food along with auto."

"Our leasing team has signed new leases for 41% more GLA than in the first half of 2014, even though leasing activity tends to be lower in the first half of the year," said Mr. Monroy. "The high level of leasing activity is indicative of both the improving fundamentals of the Mexican industrial market as well as the growing capability of FIBRA Macquarie's in-house property administration platform. This resulted in a fourth consecutive quarter of increased industrial occupancy, a trend which is expected to continue for the rest of the year. We will continue to leverage our internal platform to maximize portfolio performance as well as to provide additional drive to our acquisition activities," stated Mr. Monroy.

Industrial Segment Leasing Activity

New and renewed industrial leases totaled approximately 161,800 square meters (1.7 million square feet). Highlights include the following leases:

- 3-year new lease for 5,300 square meters (56,500 square feet) in Puebla
- 5.5-year new lease for 5,100 square meters (55,300 square feet) in Guadalajara
- 3-year new lease for 4,000 square meters (43,300 square feet) in Ciudad Juárez
- 3-year new lease for 2,700 square meters (29,200 square feet) in Ciudad Juárez
- 2-year renewal lease for 20,300 square meters (218,600 square feet) in Monterrey
- 5-year renewal lease for 19,000 square meters (204,000 square feet) in Hermosillo
- 3-year renewal lease for 11,800 square meters (127,100 square feet) in Monterrey

- 5-year renewal lease for 5,100 square meters (55,200 square feet) in Tijuana

Retail/Office Segment

As of June 30, 2015, FIBRA Macquarie owned 17 retail/office properties in six cities, nine of which are held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa. Approximately 72.1% of FIBRA Macquarie's retail/office GLA is located in the Mexico City Metropolitan Area (MCMA). Approximately 90.0% of FIBRA Macquarie's retail space is contained in the combined MCMA, Monterrey, Guadalajara and Cancún markets.

Leased retail GLA increased as a result of three ongoing expansions: (1) a movie theater in Irapuato that is adding 600 square meters (6,500 square feet) for three new screens (2) a discount retailer that is building a new store of 1,100 square meters (11,800 square feet) in the same Irapuato property, and (3) a car dealership building a 500 square meter (5,400 square foot) pad on FIBRA Macquarie's Coacalco property. These expansions will increase overall portfolio yield as the tenants are funding the constructions. Tenants will start paying rent once the construction of their space is completed. These expansions are also expected to strengthen FIBRA Macquarie's retail tenant mix, since the discount retailer and the car dealer will be opening new stores, and the additional screens should attract higher visitor traffic.

Retail/Office Segment Metrics	As at June 30, 2015	As at June 30, 2014
Gross Leasable Area (square meters) ^{1/}	444,800	443,000
Occupancy rate	94.4%	94.1%
Average monthly rent per leased square meter	Ps. 141.95 US\$9.12	Ps. 138.32 US\$10.64
Rolling average lease rate per square meter (YTD)	Ps. 141.30 US\$9.30	Ps. 134.03 US\$10.23
Weighted average lease term (<i>by annualized-base rent</i>)	5.5 years	6.0 years

1/ Includes 100% of the retail/office GLA in the 50/50 joint venture with Grupo Frisa

There was improved performance from anchor tenants, including supermarkets and

movie theatres, which showed year-to-date increases in revenues of 8.0% and 16.7% respectively, compared to the same period last year. FIBRA Macquarie's marketing campaigns continued to realize increased visitor traffic in retail properties. FIBRA Macquarie is also in the process of remodeling its shopping center in Monterrey, which was a key driver for closing a 700 square meter (7,500 square foot) lease with a national retail chain.

Retail/Office Segment Leasing Activity

Consumer spending in Mexico has been recovering: Same store sales of retailers in the National Association of Supermarkets and Department Stores (ANTAD, for its acronym in Spanish) had a 2.4% inflation-adjusted increase in the first half of 2015, which is the highest half-year increase since 2008. FIBRA Macquarie's retail segment has benefited from improving consumer spending and FIBRA Macquarie's proactive asset management across its well-located properties, resulting in important increases in both occupancy and rental rates.

Approximately 50 retail tenants pay variable rents, and their sales had a combined year-on-year increase during the quarter, which resulted in a 38% increase in variable rent. FIBRA Macquarie reported signing 52 new and renewed retail/office leases totaling 8,400 square meters (90,400 square feet) during the quarter.

Disclosures Relating to Leverage

In accordance with applicable FIBRA regulations:

- FIBRA Macquarie complies with the leverage limit of 50%, with leverage of 40.3% as of June 30, 2015
- FIBRA Macquarie complies with the minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.0x, with a DSCR of 1.3x as of June 30, 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, which 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 Tuesday, July 28, 2015 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call will follow the release of FIBRA Macquarie's earnings results for the second quarter 2015.

The conference call, which will also be audio webcast, can be accessed online at www.mmreit.com or by dialing toll free +1-877-304-8957. Callers from outside the United States may dial +1-973-638-3235. Please ask for the FIBRA Macquarie Second Quarter 2015 Earnings Call.

An audio replay will be available through July 30, 2015, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The passcode for the replay is 81232145. A webcast archive of the conference call and a copy of FIBRA Macquarie's financial information for the second 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 June 30, 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 additional information about FIBRA Macquarie, 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 14,000 people and has assets under management of over US\$370 billion (as of March 31, 2015).

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:

FIBRA Macquarie México
Toe Matsumura
Cel: +52 1 (55) 4450 5018
Tel: +52 (55) 9178 7768
Email: toe.matsumura@macquarie.com

For press queries, 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 JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2014

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

	Jun 30, 2015	Dec 31, 2014
	\$'000	\$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	4,521,454	5,425,062
Restricted cash	54,876	31,617
Trade and other receivables, net	109,207	116,944
Value added tax receivable	96,873	199,129
Other assets	91,602	99,925
Total current assets	4,874,012	5,872,677
Non-current assets		
Restricted cash	122,718	147,155
Other assets	103,065	58,682
Equity-accounted investees	938,328	930,415
Goodwill	931,605	931,605
Investment properties	29,960,250	27,612,778
Total non-current assets	32,055,966	29,680,635
Total assets	36,929,978	35,553,312
Current liabilities		
Trade and other payables	253,293	248,555
Other liabilities	42,371	93,598
Tenant deposits	16,567	15,474
Total current liabilities	312,231	357,627
Non-current liabilities		
Tenant deposits	268,759	251,025
Interest-bearing liabilities	14,865,027	14,091,738
Total non-current liabilities	15,133,786	14,342,763
Total liabilities	15,446,017	14,700,390
Net assets	21,483,961	20,852,922
Equity		
Contributed equity	18,369,994	18,376,480
Retained earnings	3,113,967	2,476,442
Total equity	21,483,961	20,852,922

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

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

	3 months ended		6 months ended	
	Jun 30, 2015 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000	Jun 30, 2015 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000
Property related income	656,892	534,610	1,267,015	1,065,983
Property related expenses	(86,268)	(86,370)	(193,197)	(158,487)
Net property income	570,624	448,240	1,073,818	907,496
Management fees	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Transaction related expenses	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
Professional, legal and other expenses	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)
Total expenses	(61,569)	(53,216)	(129,338)	(133,479)
Finance costs	(186,369)	(168,705)	(367,165)	(345,587)
Financial income	31,103	22,524	74,959	36,751
Share of profits from equity-accounted investees	15,175	12,073	29,285	12,966
Foreign exchange (loss)/gain	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Profit for the period	634,868	223,298	1,218,901	447,226
Other comprehensive income				
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-
Total comprehensive income for the period	634,868	223,298	1,218,901	447,226
Earnings per CBFI*				
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74

*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 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	-	447,226	447,226
Total comprehensive income for the period	-	447,226	447,226
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:			
- Distributions to CBFI holders	-	(571,490)	(571,490)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders	-	(571,490)	(571,490)
Total equity at June 30, 2014	13,673,801	217,979	13,891,780
Total equity at January 1, 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Total comprehensive income for the period	-	1,218,901	1,218,901
Total comprehensive income for the period	-	1,218,901	1,218,901
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:			
- Costs directly attributable to follow-on equity placement	(6,486)	-	(6,486)
- Distributions to CBFI holders	-	(581,376)	(581,376)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders	(6,486)	(581,376)	(587,862)
Total equity at June 30, 2015	18,369,994	3,113,967	21,483,961

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

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

	6 months ended Jun 30, 2015 \$'000 Inflows / (Outflows)	6 months ended Jun 30, 2014 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit for the period	1,218,901	447,226
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(1,278,038)	67,791
Straight line rental income adjustment	(29,606)	(9,562)
Tenant improvements amortization	6,041	5,965
Leasing commissions amortization	14,838	8,643
Provision for bad debts	17,726	9,026
Net foreign exchange loss/(gain)	762,767	(37,141)
Finance costs recognized in profit for the period	367,165	345,587
Share of profits from equity-accounted investees	(29,285)	(12,966)
Movements in working capital:		
Decrease in receivables	85,813	411,242
(Decrease)/increase in payables	(16,083)	6,849
Net cash flows from operating activities	1,120,239	1,242,660
Investing activities:		
Investment property and capital expenditure	(1,072,155)	(641,061)
Investment in equity-accounted investees	-	(691,684)
Distributions received from equity-accounted investees	21,372	-
Net cash flows used in investing activities	(1,050,783)	(1,332,745)
Financing activities:		
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility charges	-	255,851
Payment of interest-bearing liabilities	-	(663,443)
Interest paid	(341,350)	(313,211)
Capital raising costs (follow-on equity placement)	(29,445)	-
Distributions to CBFH holders	(581,376)	(571,490)
Net cash flows from financing activities	(952,171)	(1,292,293)
Net decrease in cash and cash equivalents	(882,715)	(1,382,378)
Cash, cash equivalents at the beginning of the period	5,603,834	2,347,932
Foreign exchange (gain)/loss on cash and cash equivalents	(22,071)	271
Cash and cash equivalents at the end of the period*	4,699,048	965,826

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the period is restricted cash of \$177.6 million (June 30, 2014: \$167.7 million).



FIBRA Macquarie México

Second Quarter 2015 Results Presentation

July 27, 2015

2Q15 Financial Performance



Metric	2Q 2015 Ps. (millions)	2Q 2014 Ps. (millions)	Variance Ps. (millions)	Variance (%)
Total revenues ¹	704.3	577.7	126.7	21.9%
Net Operating Income ²	611.8	485.7	126.1	26.0%
EBITDA ²	553.7	433.2	120.6	27.8%
Funds From Operations ²	389.9	287.7	102.2	35.5%
Adjusted Funds From Operations ²	348.8	262.6	86.2	32.8%

1. 2Q14 Total revenue results have been conformed to reflect the current period presentation.

2. Net operating income ("NOI") includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration expenses). Earnings before interest, tax, depreciation and amortization ("EBITDA") includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional 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

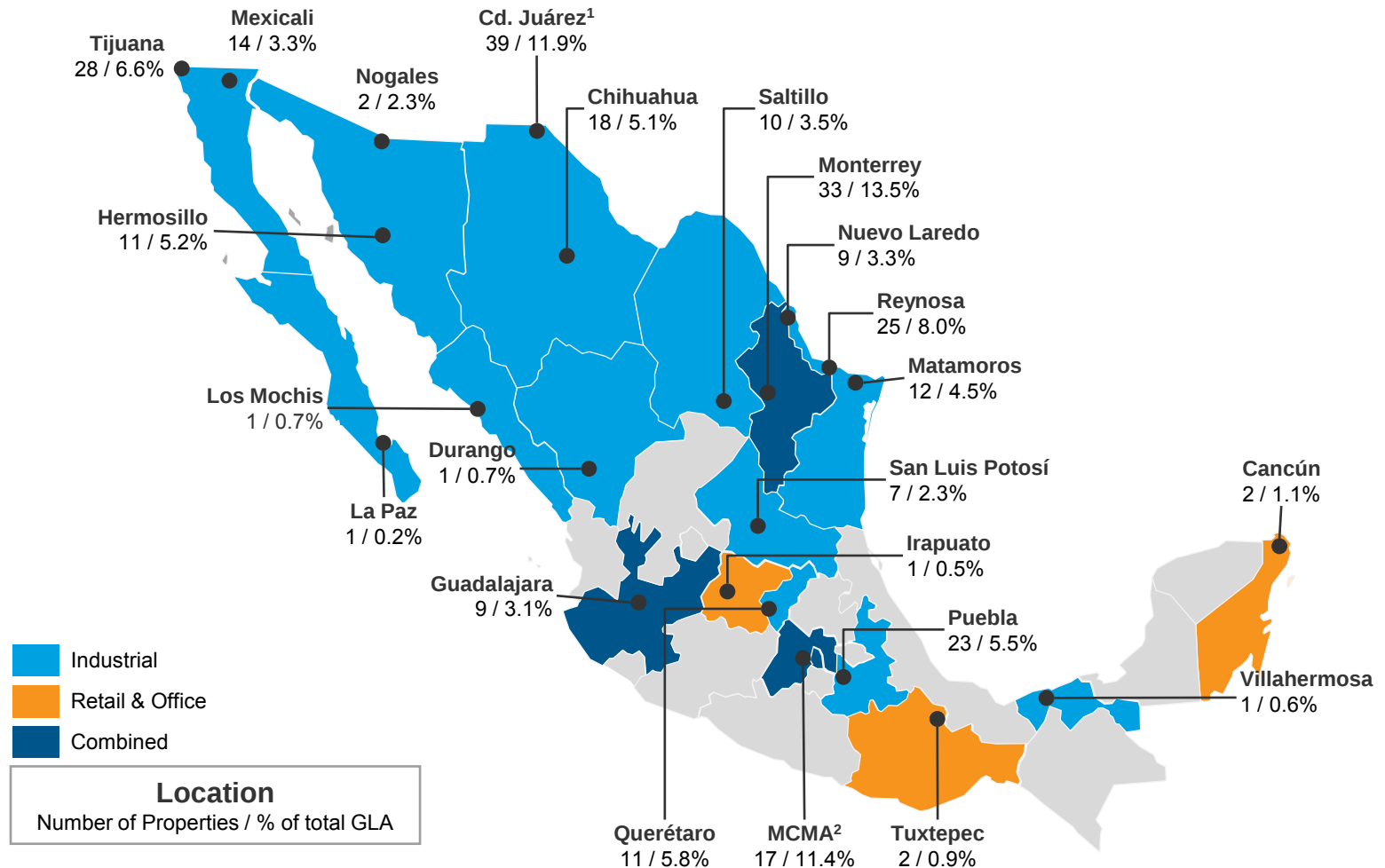


Metric	2Q 2015 Ps. (millions)	2Q 2014 Ps. (millions)
Net Operating Income	611.8	485.7
Management Fees	(49.6)	(36.0)
Professional and legal expenses (excluding property accounting fees and insurance)	(8.5)	(16.5)
EBITDA	553.7	433.2
Interest income	31.2	22.5
Interest expense ¹	(195.1)	(168.0)
Funds From Operations	389.9	287.7
Adjusted Funds From Operations	348.8	262.6

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 June 30, 2015



1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua

2. Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

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

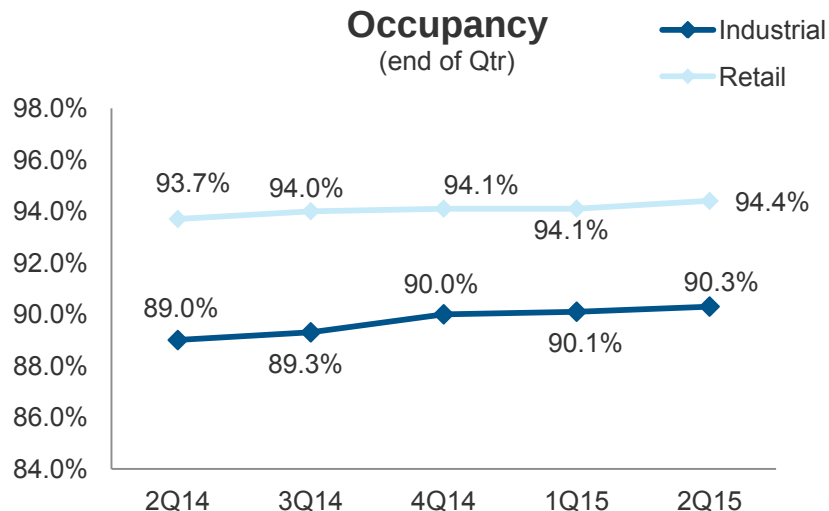
2Q15 Portfolio Performance



FIBRA Macquarie had portfolio-wide occupancy of 90.9% at the end of 2Q 2015

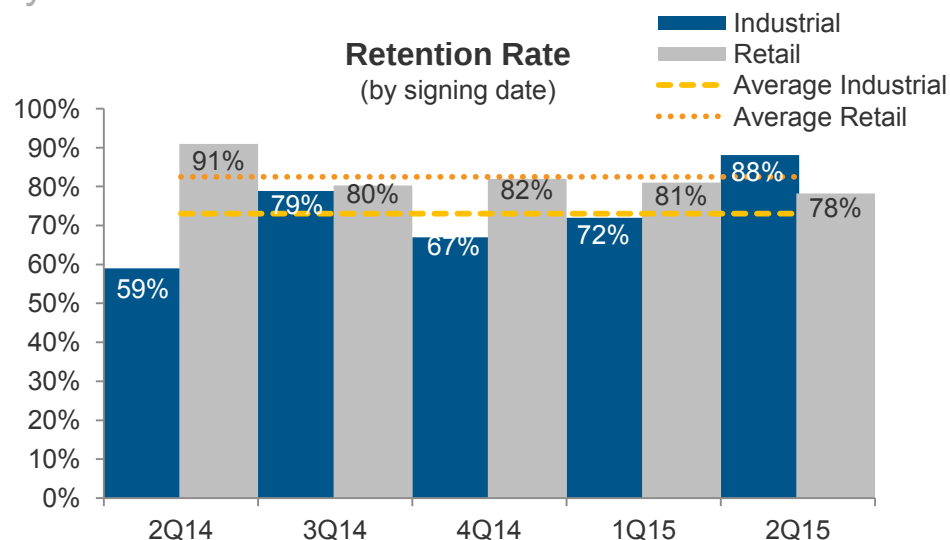
Occupancy

(end of Qtr)



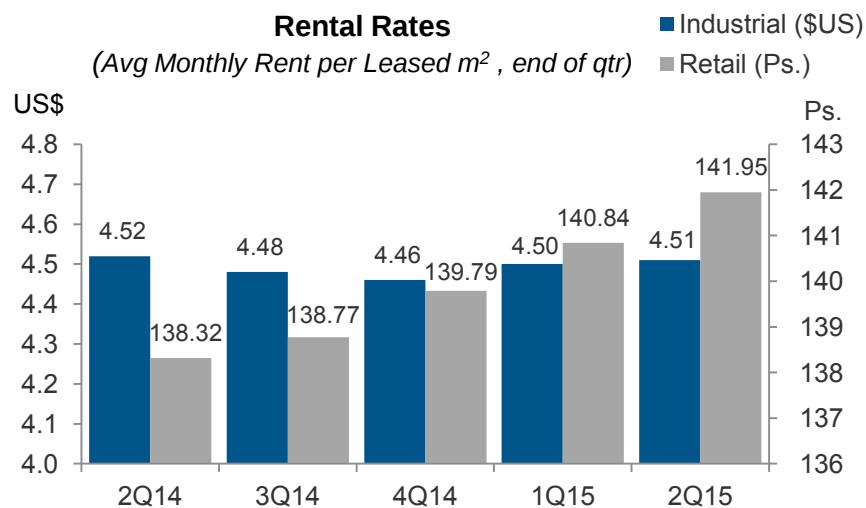
Retention Rate

(by signing date)



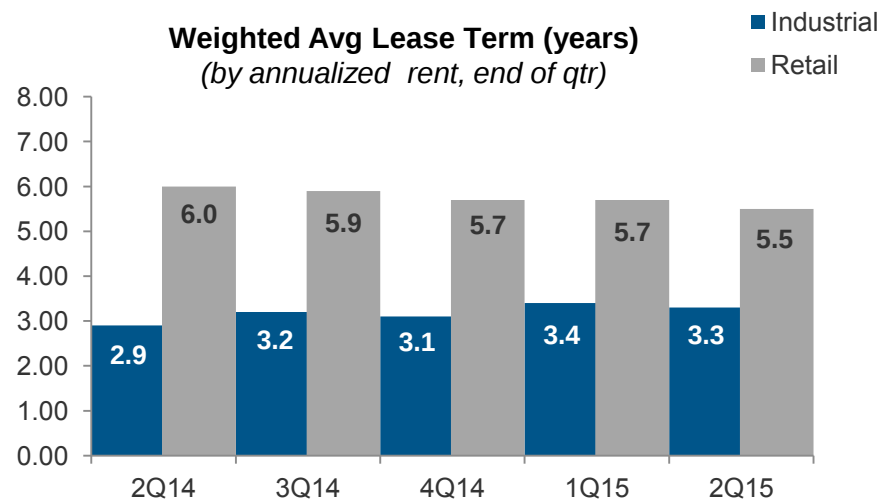
Rental Rates

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



Weighted Avg Lease Term (years)

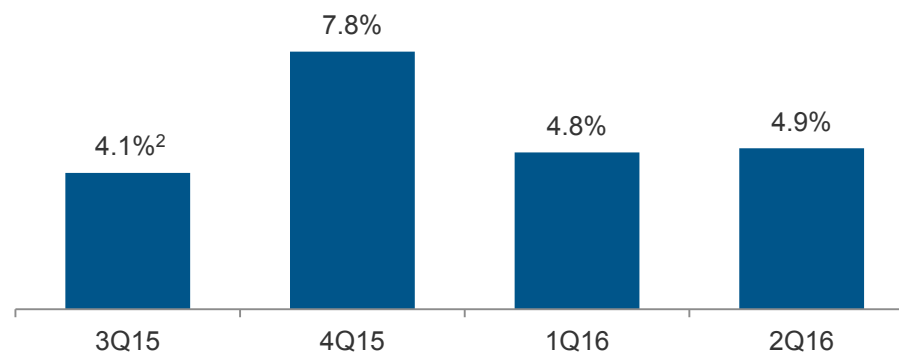
(by annualized rent, end of qtr)



2Q15 Industrial Overview



Next 12 months expirations by quarter – 21.7%¹ portfolio rollover



1. As a percentage of leased area
2. Includes six leases that expired on June 30, 2015



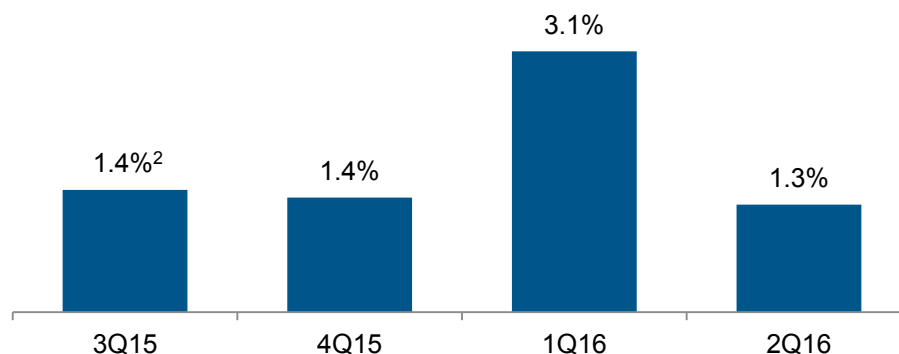
	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	203	26	30	1	260
Number of Tenants	261	36	59	2	358
Square Meters '000s	2,144.0	342.4	212.9	17.9	2,717.2
Occupancy	88.4%	97.7%	96.6%	100.0%	90.3%
% Annualized Base Rent	76.9%	13.1%	9.2%	0.8%	100.0%
Avg. Monthly US\$ Rent per Leased m ²	\$4.49	\$4.34	\$4.94	\$5.03	\$4.51

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

2Q15 Retail Overview



Next 12 months expirations by quarter – 7.2%¹ portfolio rollover



1. As a percentage of leased area

2. Includes seven leases that expired on June 30, 2015

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	1	2	10	4	17
Number of Tenants	77	47	459	143	726
Square Meters '000s	34.6	27.4	320.6	62.2	444.8
Occupancy	81.5%	94.4%	97.2%	86.9%	94.4%
% Annualized Base Rent	7.9%	4.4%	78.3%	9.4%	100%
Avg. Monthly Rent per Leased m ² ⁽¹⁾	Ps. 167.89 US\$ 10.78	Ps. 100.42 US\$ 6.45	Ps. 149.74 US\$ 9.62	Ps. 103.43 US\$ 6.64	Ps. 141.95 US\$ 9.12

(1) FX 15.5676

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 positive market fundamentals

2Q15 Industrial Leasing Highlights:

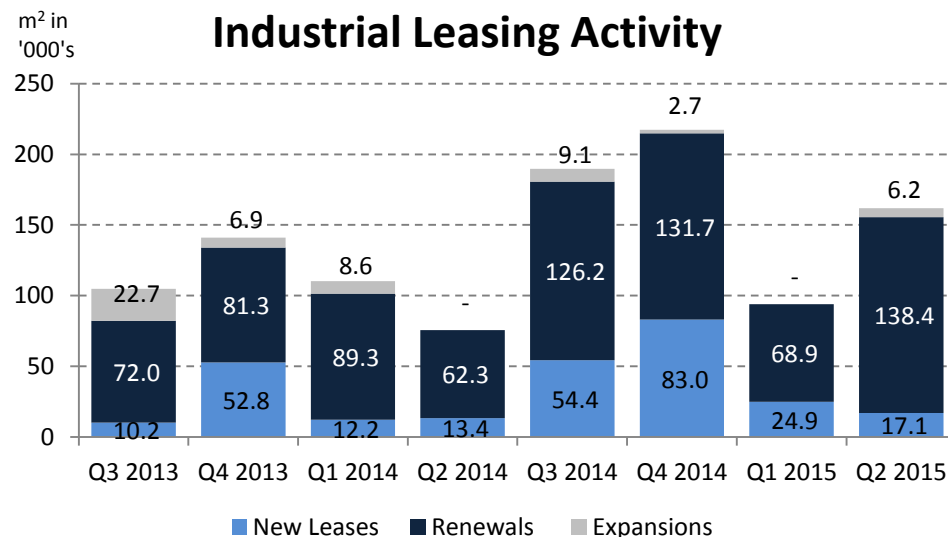
- New and renewed leases totaled 161,800 m²
- Renewal leases totaled 138,400 m²
- New leases for 41% more GLA than in 1H14

Looking Ahead:

- Expected demand growth to drive lower vacancy rates, particularly in border markets
- In-house property administration platform to continue demonstrating its growing capabilities
- Leasing team to continue focus on tenants across a broad range of industries

2Q15 Retail/Office Leasing Highlights:

- Leased retail GLA increased as a result of three ongoing expansions
- Marketing campaigns continued to produce increased visitor traffic at retail properties
- Remodeling of shopping center in Monterrey was a key driver in closing a 700 square meter lease with a national retail chain



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 Distribution of Ps.0.3800 per certificate¹

First Quarter

Second Quarter

- FIBRA Macquarie authorized a cash distribution of Ps.0.3800 per certificate in the second quarter of 2015 (based on 811,363,500 certificates). The Ps.0.3800 per certificate distribution is equal to 88.4% of AFFO in the second quarter of 2015 and brings total distributions to 93.5% of AFFO on a year-to-date basis.
- AFFO increased 32.8% to Ps. 348.8 million in the second quarter of 2015 from Ps. 262.6 million in the second quarter 2014.

¹. Based on 811,363,500 certificates

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

Segundo Trimestre 2015

Información Financiera Suplementaria

Ingreso Operativo Neto (“NOI”)¹,²



por los períodos terminados	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Fondo	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Industrial	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Comercial	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Negocio Conjunto	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Total	3 meses terminados el 30 de junio de 2014 Ps. (millones) Total
(Perdida)/utilidad del período según los Estados Financieros Intermedios	(28.3)	626.2	22.0	15.0	634.9	223.3
Ajustes por:						
Honorarios de administración	49.6	-	-	-	49.6	36.0
Gastos relacionados con adquisiciones	3.3	-	-	-	3.3	0.7
Honorarios legales y profesionales	8.5	-	-	-	8.5	16.5
Gastos por intereses de deuda	-	151.8	34.6	16.5	202.9	185.2
Ingresos por intereses	(30.0)	(0.7)	(0.4)	(0.1)	(31.2)	(22.5)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(3.1)	320.5	43.6	-	361.0	(44.5)
Ganacia no realizada en propiedades de inversión	-	(626.9)	-	-	(626.9)	82.1
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Ingreso neto por propiedades	-	470.9	99.8	31.4	602.0	476.8
Ajuste por:						
Amortización de mejoras del inquilino	-	3.0	-	-	3.0	3.0
Amortización de comisiones por arrendamiento³	-	6.0	0.2	0.5	6.7	5.9
Ingreso Operativo Neto	-	479.9	100.0	31.9	611.8	485.7

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 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.

3. Amortización de comisiones por arrendamiento incluye servicios de arrendamiento internos

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 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Fondo	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Industrial	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Comercial	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Negocio Conjunto	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Total	3 meses terminados el 30 de junio de 2014 Ps. (millones) Total
Ingreso Operativo Neto	-	479.9	100.0	31.9	611.8	485.7
Honorarios de administración	(49.6)	-	-	-	(49.6)	(36.0)
Honorarios legales y profesionales	(8.5)	-	-	-	(8.5)	(16.5)
EBITDA⁴	(58.1)	479.9	100.0	31.9	553.7	433.2
Ingresos por intereses	30.0	0.7	0.4	0.1	31.2	22.5
Gastos por intereses de deuda ⁵	-	(146.3)	(33.1)	(15.6)	(195.1)	(168.0)
Fondos Provenientes de Operaciones	(28.1)	334.3	67.3	16.4	389.9	287.7

por los períodos terminados	3 meses terminados el 30 de junio de 2015 Ps. (millones) Total	3 meses terminados el 30 de junio de 2014 Ps. (millones) Total
Fondos Provenientes de Operaciones	389.9	287.7
Mejoras del inquilino	(15.4)	(4.2)
Comisiones por arrendamiento	(11.7)	(10.0)
Gastos de capital normalizados ⁶	(14.0)	(10.9)
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	348.8	262.6

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, gastos profesionales y 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.

Estado de resultado integral consolidado



por los períodos terminados	Fondo	Propiedad Total		Negocio Conjunto	Total	Total
	3 meses terminados el 30 de junio de 2015	3 meses terminados el 30 de junio de 2015	3 meses terminados el 30 de junio de 2015	3 meses terminados el 30 de junio de 2015	3 meses terminados el 30 de junio de 2015	3 meses terminados el 30 de junio de 2014
	Ps. (millones)	Ps. (millones)	Ps. (millones)	Ps. (millones)	Ps. (millones)	Ps. (millones)
	Fondo	Industrial	Comercial	Negocio Conjunto	Total	Total ¹
Ingresos por arrendamiento	-	508.2	115.6	42.2	666.1	556.5
Gastos refacturados a los inquilinos	-	23.5	9.5	5.3	38.3	21.2
Ingreso neto por propiedades	-	531.8	125.1	47.5	704.3	577.7
Gastos de administración de las propiedades	-	(13.2)	(5.2)	(3.3)	(21.7)	(19.1)
Mantenimiento de las propiedades	-	(13.0)	(3.9)	(5.0)	(22.0)	(24.6)
Impuesto Predial	-	(9.5)	(3.7)	(0.8)	(14.0)	(15.8)
Seguros sobre la propiedad	-	(6.2)	(0.7)	(0.4)	(7.3)	(7.3)
Servicios de seguridad	-	(2.9)	(2.5)	(2.2)	(7.6)	-
Honorarios legales y profesionales relacionados con la propiedad	-	(1.9)	(1.6)	(0.0)	(3.6)	-
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(3.0)	-	-	(3.0)	-
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(6.0)	(0.2)	(0.5)	(6.7)	-
Otros gastos para la propiedad	-	(5.1)	(7.5)	(3.8)	(16.5)	(34.2)
Total de gastos de propiedad	-	(60.9)	(25.3)	(16.0)	(102.3)	(100.9)
Honorarios de administración	(49.6)	-	-	-	(49.6)	(36.0)
Gastos relacionados con adquisiciones	(3.3)	-	-	-	(3.3)	(0.7)
Honorarios legales y profesionales	(8.5)	-	-	-	(8.5)	(16.5)
Gastos por intereses de deuda	-	(151.8)	(34.6)	(16.5)	(202.9)	(185.2)
Ingresos por intereses	30.0	0.7	0.4	0.09	31.2	22.5
Ganancia/(Pérdida) cambiaria	3.1	(320.5)	(43.6)	-	(361.0)	44.5
Ganacia no realizada en propiedades de inversión	-	626.9	-	-	626.9	(82.1)
Revaluación de las propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Total de otros ingresos / (gastos) operativos	(28.3)	155.4	(77.8)	(16.4)	32.8	(253.5)
Utilidad	(28.3)	626.2	22.0	15.0	634.9	223.3

1. Los resultados del periodo terminado el 30 de junio 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.

2. Amortización de comisiones por arrendamiento incluye servicios de arrendamiento internos

Estado de posición financiera consolidado

Al 30 de junio de 2015



	Ps. (millones)
Activos - Circulante	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,521.5
Efectivo restringido	54.9
Cuentas por cobrar	109.2
IVA por recuperar	96.9
Otros activos	91.6
Total de activos - Circulante	4,874.0

Activos - No circulante	
Efectivo restringido	122.7
Otros activos	103.1
Crédito Mercantil	931.6
Propiedades de inversión	29,960.3
Inversiones en negocios conjuntos	938.3
Total de activos - No circulante	32,056.0

Total de activos	36,930.0
-------------------------	-----------------

	Ps. (millones)
Pasivos - Circulante	
Acreedores y otras cuentas por pagar	253.3
Otros pasivos	42.4
Depósitos de inquilinos	16.6
Total de pasivos - Circulante	312.2

Pasivos - No Circulante	
Depósitos de inquilinos	268.8
Deuda	14,865.0
Total de pasivos - No Circulante	15,133.8

Total de pasivos	15,446.0
-------------------------	-----------------

Total de capital contable	21,484.0
----------------------------------	-----------------

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)

Índice de Apalancamiento ¹	Ps.'000
Financiamientos	14,865,027
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	36,929,978

$$\text{Índice de Apalanca} = \frac{14,865,027}{36,929,978} = 40.3\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)	Ps.'000
	$\sum_{t=1}^6$
	t=0
AL ₀ Activos Líquidos	4,521,454
IVA _t Impuesto al Valor Agregado por recuperar	96,873
UO _t Utilidad (Pérdida) de Operación despues de dividendos	1,422,857
LR ₀ Líneas de Crédito Revolventes	-
I _t Gastos estimados por intereses de financiamientos	1,093,338
P _t Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	940,000
K _t Gastos de capital recurrentes estimados	130,375
D _t Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	2,331,455
ICD _t =	$\frac{4,521,454 + 96,873 + 1,422,857}{1,093,338 + 940,000 + 130,375 + 2,331,455} = 1.3x$ (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	363.8	5,663.2	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	183.6	2,858.7	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	80.2	1,248.0	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	85.8	1,335.3	Libor 90 días + 3.80%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.4	2,823.6	4.50%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Jan-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	60.1	936.3	6.73%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Nov-13	Oct-16	-
Total		954.9	14,865.0						

Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa⁶

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	Ps.	36.9	574.2	6.89%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	17.9	279.4	7.61%	Sólo Interéses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
Total		54.8	853.6						

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 ("FIBRA Macquarie").

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

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

Second Quarter 2015

Supplementary Financial Information

Net Operating Income (“NOI”)¹



for the periods ended	Fund	Wholly Owned		JV	Total	Total
	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2014 Ps. (millions)
	Fund	Industrial	Retail	Retail	Total	Total
(Loss)/profit for the period per Interim Financial Statements	(28.3)	626.2	22.0	15.0	634.9	223.3
Adjustment items:						
Management fees	49.6	-	-	-	49.6	36.0
Transaction related expenses	3.3	-	-	-	3.3	0.7
Professional, legal and general expenses	8.5	-	-	-	8.5	16.5
Interest expense	-	151.8	34.6	16.5	202.9	185.2
Interest income	(30.0)	(0.7)	(0.4)	(0.1)	(31.2)	(22.5)
Foreign exchange (gain)/loss	(3.1)	320.5	43.6	-	361.0	(44.5)
Net unrealized FX (gain)/loss on investment property	-	(626.9)	-	-	(626.9)	82.1
Revaluation gain on investment properties	-	-	-	-	-	-
Net Property Income	-	470.9	99.8	31.4	602.0	476.8
Adjustment items:						
Tenant improvements amortisation	-	3.0	-	-	3.0	3.0
Leasing commissions amortisation ²	-	6.0	0.2	0.5	6.7	5.9
Net Operating Income	-	479.9	100.0	31.9	611.8	485.7

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

2. Leasing commissions amortization includes internal leasing services.

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



for the periods ended	Fund	Wholly Owned		JV	Total	Total
	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2014 Ps. (millions)
	Fund	Industrial	Retail	Retail	Total	Total
Net Operating Income	-	479.9	100.0	31.9	611.8	485.7
Management fees	(49.6)	-	-	-	(49.6)	(36.0)
Professional and legal expenses	(8.5)	-	-	-	(8.5)	(16.5)
EBITDA³	(58.1)	479.9	100.0	31.9	553.7	433.2
Financial income	30.0	0.7	0.4	0.1	31.2	22.5
Interest expense ⁴	-	(146.3)	(33.1)	(15.6)	(195.1)	(168.0)
Funds From Operations	(28.1)	334.3	67.3	16.4	389.9	287.7

for the periods ended		3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions) Total	3 months ended Jun 30, 2014 Ps. (millions) Total
Funds From Operations		389.9	287.7
Tenant improvements		(15.4)	(4.2)
Leasing commissions		(11.7)	(10.0)
Normalized capital expenditure ⁵		(14.0)	(10.9)
Adjusted Funds From Operations		348.8	262.6

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 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.

Consolidated Income Statement



	Fund	Wholly Owned		JV	Total	Total
for the periods ended	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2015 Ps. (millions)	3 months ended Jun 30, 2014 Ps. (millions) ¹
	Fund	Industrial	Retail	Retail	Total	Total
Lease related income	-	508.2	115.6	42.2	666.1	556.5
Tenant recoveries	-	23.5	9.5	5.3	38.3	21.2
Total property related revenues	-	531.8	125.1	47.5	704.3	577.7
Property management expenses	-	(13.2)	(5.2)	(3.3)	(21.7)	(19.1)
Property maintenance	-	(13.0)	(3.9)	(5.0)	(22.0)	(24.6)
Property taxes	-	(9.5)	(3.7)	(0.8)	(14.0)	(15.8)
Property insurance	-	(6.2)	(0.7)	(0.4)	(7.3)	(7.3)
Security services	-	(2.9)	(2.5)	(2.2)	(7.6)	-
Property related legal and consultancy expenses	-	(1.9)	(1.6)	(0.0)	(3.6)	-
Tenant improvement amortisation	-	(3.0)	-	-	(3.0)	-
Leasing commissions amortisation ²	-	(6.0)	(0.2)	(0.5)	(6.7)	-
Other operating expenses	-	(5.1)	(7.5)	(3.8)	(16.5)	(34.2)
Total property related expenses	-	(60.9)	(25.3)	(16.0)	(102.3)	(100.9)
Management fees	(49.6)	-	-	-	(49.6)	(36.0)
Transaction related expenses	(3.3)	-	-	-	(3.3)	(0.7)
Professional, legal and general expenses	(8.5)	-	-	-	(8.5)	(16.5)
Interest expense	-	(151.8)	(34.6)	(16.5)	(202.9)	(185.2)
Interest income	30.0	0.7	0.4	0.1	31.2	22.5
Foreign exchange gain/(loss)	3.1	(320.5)	(43.6)	-	(361.0)	44.5
Net unrealized FX gain/(loss) on investment property	-	626.9	-	-	626.9	(82.1)
Revaluation of investment property	-	-	-	-	-	-
Total other operating income/(expense)	(28.3)	155.4	(77.8)	(16.4)	32.8	(253.5)
Net income/(loss)	(28.3)	626.2	22.0	15.0	634.9	223.3

1. Period ending June 30, 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.

2. Leasing commissions amortization includes internal leasing services.

Consolidated Statement of Financial Position

As at June 30, 2015



	Ps. ('000)
Current assets	
Cash and cash equivalents	4,521,454
Restricted cash	54,876
Trade receivables	109,207
Value Added Tax receivable	96,873
Other Assets	91,602
Total current assets	4,874,012

Non-current assets	
Restricted cash	122,718
Other assets	103,065
Equity-accounted investees	938,328
Goodwill	931,605
Investment properties	29,960,250
Total non-current assets	32,055,966

Total Assets	36,929,978
---------------------	-------------------

	Ps. ('000)
Current liabilities	
Trade and other payables	253,291
Interest bearing liabilities	0
Other liabilities	42,371
Tenant Deposits	16,567
Total current liabilities	312,229

Non-current liabilities	
Tenant deposits	268,759
Interest bearing liabilities	14,865,027
Total non-current liabilities	15,133,786

Total Liabilities	15,446,015
--------------------------	-------------------

Total Equity	21,483,963
---------------------	-------------------

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)

Leverage Ratio ¹	Ps.'000
Bank Debt	14,865,027
Bonds	-
Total Assets	36,929,978

$$\text{Leverage Ratio} = \frac{14,865,027}{36,929,978} = 40.3\% \quad (\text{Regulatory Limit } 50\%)$$

Debt Service Coverage Ratio (ICD _t)		Ps.'000	
		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Liquid Assets	4,521,454	-
IVA _t	Value added tax receivable	-	96,873
UO _t	Net Operating Income (Loss) after dividends	-	1,422,857
LR ₀	Revolving Debt Facilities	-	-
I _t	Estimated Debt Interest Expense	-	1,093,338
P _t	Scheduled Debt Principal Amortization	-	940,000
K _t	Estimated Recurrent Capital Expenditures	-	130,375
D _t	Estimated Non-Discretionary Development Costs	-	2,331,455
ICD _t =		$\frac{4,521,454 + 96,873 + 1,422,857}{1,093,338 + 940,000 + 130,375 + 2,331,455} = 1.3x \quad (\text{Regulatory Minimum } 1.0x)$	

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	363.8	5,663.2	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	183.6	2,858.7	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	80.2	1,248.0	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	85.8	1,335.3	90 day Libor + 3.80%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.4	2,823.6	4.50%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Dec-12	Jan-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	60.1	936.3	6.73%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Nov-13	Oct-16	-
Total		954.9	14,865.0						

Debt Associated with Grupo Frisa JV⁶

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.	Ps.	36.9	574.2	6.89%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	17.9	279.4	7.61%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-19	-
Total		54.8	853.6						

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.



FIBRA Macquarie México

Mensaje del Director al Segundo Trimestre 2015

Estimados Inversionistas,

Nos complace anunciar los resultados de FIBRA Macquarie al segundo trimestre de 2015.

Lo Más Destacado

FIBRA Macquarie reportó el resultado trimestral más alto para los AFFO desde que se fundó y el cuarto trimestre consecutivo de incrementos en la ocupación.

FIBRA Macquarie reportó crecimientos respecto al año anterior en ingresos y Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO) de 21.9% y 32.8%, respectivamente. Los incrementos estuvieron impulsados principalmente por la contribución positiva de la adquisición completada en febrero, una mejoría en la ocupación y la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano.

FIBRA Macquarie reportó un incremento de Ps.126.7 millones en ingresos proporcionalmente combinados a Ps.704.3 millones por el trimestre terminado al 30 de junio de 2015 comparado con Ps. 577.7 millones en el periodo comparable anterior. Los AFFO se incrementaron Ps.86.2 millones a Ps.348.8 millones en el 2T15 comparados con Ps.262.6 millones en el periodo comparable anterior.

El fuerte desempeño de FIBRA Macquarie durante el 2T15 refleja fundamentales positivos del mercado y la continua ejecución del plan estratégico.

Distribución

FIBRA Macquarie declaró una distribución para el periodo de Ps.0.3800 por certificado que se espera sea pagadera el 11 de agosto de 2015, a los tenedores registrados al 10 de agosto de 2015. Se espera que los certificados comiencen a cotizar ex-distribución el 6 de agosto de 2015. La distribución representa 88.4% de los AFFO del trimestre y sitúa las distribuciones totales en 93.5% de los AFFO en lo que va del año.

Cifras de Mercado (24 de julio de 2015)

Clave	BMV: FIBRAMQ
Precio	Ps.22.26
Capitalización de mercado	Ps.18.06 mil millones
Certificados en circulación	811.36 millones
Vol. Promedio diario 30 Días	1.56 millones

FIBRA Macquarie contaba con 811,363,500 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en circulación al 30 de junio de 2015.

Actividad del Portafolio

El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 260 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados en México al 30 de junio de 2015 con un total de aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados (34.0 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable (ABA).

La ocupación general del portafolio fue de 90.9% al cierre del segundo trimestre de 2015. Las ocupación en el segmento industrial aumentó a 90.3% en el segundo trimestre de 2015, comparado con 89.0% en el segundo trimestre de 2014. En el segmento comercial/de oficinas, la ocupación aumentó a 94.4% en el segundo trimestre de 2015, comparado con 94.1% en el segundo trimestre de 2014.

Los 23,400 metros cuadrados (251,400 pies cuadrados) de nueva actividad de arrendamiento industrial para Q2 estuvieron dominados por transacciones con clientes del sector automotriz en Ciudad Juárez, Puebla, Guadalajara y

Mensaje del Director al Segundo Trimestre 2015

Monterrey, y la actividad de renovación del trimestre involucró 26 contratos de arrendamiento por un total de 138,400 metros cuadrados (1.5 millones de pies cuadrados) de espacio, un récord trimestral para FIBRA Macquarie. Nuestro equipo de arrendamiento firmó nuevos contratos de arrendamiento industrial por un ABA aproximadamente 41% mayor que en el primer semestre de 2014, aun cuando la actividad de arrendamiento tiende a ser más baja en la primera mitad del año. El alto nivel de actividad de arrendamiento industrial es una indicación de la mejora en los fundamentales del mercado industrial mexicano, así como de la creciente capacidad de la plataforma de administración interna de propiedades de FIBRA Macquarie. Esto dio como resultado un cuarto trimestre consecutivo de mayor ocupación industrial, una tendencia que se espera que continúe durante el resto del año.

Al 30 de junio de 2015, FIBRA Macquarie contaba con 17 propiedades comerciales/de oficinas en seis ciudades, nueve de las cuales están en co-inversión 50/50 con Grupo Frisa. El gasto en consumo en México se ha estado recuperando y también hubo mejora en el desempeño de arrendatarios ancla, incluyendo supermercados y cines, los cuales mostraron incrementos en ingresos de 8.0% y 16.7%

respectivamente, comparados con el mismo periodo del año anterior. El segmento comercial/de oficinas se benefició de una combinación de estas tendencias y la administración proactiva de activos de FIBRA Macquarie, lo cual resultó en importantes incrementos tanto en ocupación como en tarifas de renta. El ABA comercial arrendada se incrementó como resultado de tres expansiones en curso, mismas que incrementarán el rendimiento del portafolio total y se espera que fortalezcan la mezcla de arrendatarios de FIBRA Macquarie.

Agradecemos su apoyo a FIBRA Macquarie.



Juan Monroy
Director general, FIBRA Macquarie México

Información de Contacto

Toe Matsumura

Relaciones con inversionistas
FIBRA Macquarie México

+52 (55) 9178 7768

toe.matsumura@macquarie.com

Stephen Yan

Comunicación Corporativa
Macquarie Group

+1 212 231 1277

stephen.yan@macquarie.com

Oficinas Corporativas

Fibra Macquarie México

Paseo de la Reforma, 115
Col. Lomas De Chapultepec
C.P. 11000
México, DF
+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. Cualquier 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 aquellos 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 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 de 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 entidades. Este comunicado no debe distribuirse en ningún estado miembro de la comunidad Económica Europea.



FIBRA Macquarie México

Manager Statement for the Second Quarter 2015

Dear Investors,

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

Highlights

FIBRA Macquarie reported the highest quarterly AFFO result since inception and the fourth consecutive quarter of increases in occupancy.

FIBRA Macquarie reported year-on-year growth in revenue and Adjusted Funds from Operations (AFFO) of 21.9% and 32.8% respectively. The increases in both metrics were primarily driven by the positive contribution of the acquisition completed in February, an improvement in occupancy and the appreciation of the US Dollar against the Mexican Peso.

FIBRA Macquarie reported a Ps.126.7 million increase in proportionately combined revenues to Ps.704.3 million for the quarter ended June 30, 2015 compared with Ps.577.7 million in the prior comparable period. AFFO increased Ps.86.2 million to Ps.348.8 million in the 2Q15 compared with Ps.262.6 million in the prior comparable period.

FIBRA Macquarie's strong performance during 2Q15 reflects the positive market fundamentals, as well as the ongoing execution of its strategic plan.

Distributions

FIBRA Macquarie declared a distribution for the period, of Ps.0.3800 per certificate expected to be paid on August 11, 2015 to holders of record on August 10, 2015. Certificates are expected to commence trading ex-distribution on August 6, 2015. The distribution represents 88.4% of the quarter's AFFO and brings total distributions to 93.5% of AFFO on a year-to-date basis.

Market Metrics (July 24, 2015)

Ticker	BMV: FIBRAMQ
Price	Ps.22.26
Market Cap	Ps.18.06 billion
Certificates outstanding	811.36 million
30-Day Avg. Daily Volume	1.56 million

There were 811,363,500 FIBRA Macquarie real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) outstanding as of June 30, 2015.

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 June 30, 2015 with a total of approximately 3.2 million square meters (34.0 million square feet) of gross leasable area (GLA).

Portfolio-wide occupancy was 90.9% at the end of the second quarter. Occupancy rates across the industrial segment increased to 90.3% in the second quarter of 2015 compared with 89.0% in the second quarter of 2014. In the retail/office segment, occupancy rates increased to 94.4% in the second quarter of 2015 compared with 94.1% in the second quarter of 2014.

FIBRA Macquarie's 23,400 square meters (251,400 square feet) of new industrial leasing activity for Q2 was dominated by transactions with automotive customers in Ciudad

Manager Statement Second Quarter 2015

Juarez, Puebla, Guadalajara and Monterrey, and renewal activity for the quarter involved 26 leases totaling 138,400 square meters (1.5 million square feet) of space, a FIBRA Macquarie quarterly record. Our leasing team has signed new industrial leases for approximately 41% more GLA than in the first half of 2014, even though leasing activity tends to be lower in the first half of the year. The high level of industrial leasing activity is indicative of both the improving fundamentals of the Mexican industrial market as well as the growing capability of FIBRA Macquarie's in-house property administration platform. This resulted in a fourth consecutive quarter of increased industrial occupancy, a trend which is expected to continue for the rest of the year.

As of June 30, 2015, FIBRA Macquarie owned 17 retail/office properties in six cities, nine of which are held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa. Consumer spending in Mexico has been recovering and there was improved performance from anchor tenants, including supermarkets and movie theatres, which showed year-to-date increases in revenues of 8.0% and 16.7% respectively, compared to the same period last year. The retail/office segment has benefited from a combination of these trends

and FIBRA Macquarie's proactive asset management, resulting in important increases in both occupancy and rental rates. Leased retail GLA increased as a result of three ongoing expansions, which will increase overall portfolio yield and are also expected to strengthen FIBRA Macquarie's retail tenant mix.

Thank you for your continued support of FIBRA Macquarie.



Juan Monroy
Chief Executive Officer, FIBRA Macquarie México



Contact Information

Toe Matsumura

Head of Investor Relations
FIBRA Macquarie México

+52 (55) 9178 7768
toe.matsumura@macquarie.com

Stephen Yan

Corporate Communications
Macquarie Group

+1 212 231 1277
stephen.yan@macquarie.com

Headquarters

FIBRA Macquarie México

Paseo de la Reforma, 115
Col. Lomas De Chapultepec
C.P. 11000
México, DF
+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 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 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 30 DE JUNIO 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 30 DE JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014	5
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO 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	14
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	15
8. UTILIDAD POR CBFÍ	15
9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	15
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	17
11. DEUDA	18
12. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	18
13. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	19
14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	20
15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	20
16. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE	21

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 Condensada Consolidada Intermedia

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFi
FIBRA Macquarie México:

Introducción

Hemos realizado la Revisión de Información Financiera Condensada Consolidada intermedia adjunta de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie" o el "Fideicomiso") al 30 de junio de 2015, que incluyen:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de junio de 2015;
- Los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios por los periodos de tres meses y seis meses terminado el 30 de junio de 2015;
- El estado consolidado de variaciones en el patrimonio condensado intermedio por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015;
- El estado consolidado de flujos de efectivo condensado intermedio por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015; y
- Notas a la información financiera condensada consolidada intermedia

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera condensada consolidada intermedia de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera condensada consolidada intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

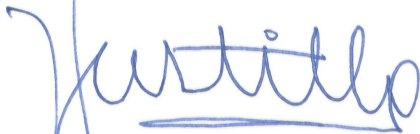
Hemos llevado a cabo nuestra revisión conforme a la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de la información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente 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)

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada consolidada intermedia al 30 de junio 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
27 de julio de 2015



ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO 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	Jun 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Activos - Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		4,521,454	5,425,062
Efectivo restringido		54,876	31,617
Cuentas por cobrar, neto		109,207	116,944
IVA por recuperar		96,873	199,129
Otros activos		91,602	99,925
Total de activos - Circulante		4,874,012	5,872,677
Activos - No Circulante			
Efectivo restringido		122,718	147,155
Otros activos		103,065	58,682
Inversiones a método de participación	9	938,328	930,415
Crédito Mercantil		931,605	931,605
Propiedades de inversión	10	29,960,250	27,612,778
Total de activos - No circulante		32,055,966	29,680,635
Total de activos		36,929,978	35,553,312
Pasivos - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		253,293	248,555
Otros pasivos		42,371	93,598
Depósitos de inquilinos		16,567	15,474
Total de pasivos - Circulante		312,231	357,627
Pasivos - No Circulante			
Depósitos de inquilinos		268,759	251,025
Deuda	11	14,865,027	14,091,738
Total de pasivos - No Circulante		15,133,786	14,342,763
Total de pasivos		15,446,017	14,700,390
Activos netos		21,483,961	20,852,922
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	12	18,369,994	18,376,480
Utilidades retenidas		3,113,967	2,476,442
Total de patrimonio		21,483,961	20,852,922

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

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

	Nota	3 meses terminados el		6 meses terminados el	
		Jun 30, 2015	Jun 30, 2014	Jun 30, 2015	Jun 30, 2014
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	656,892	534,610	1,267,015	1,065,983
Gastos de propiedades	4(b)	(86,268)	(86,370)	(193,197)	(158,487)
Ingreso neto por propiedades		570,624	448,240	1,073,818	907,496
Honorarios de administración	4(c)	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)
Total de gastos de operación		(61,569)	(53,216)	(129,338)	(133,479)
Gastos financieros	4(f)	(186,369)	(168,705)	(367,165)	(345,587)
Ingresos por intereses	4(g)	31,103	22,524	74,959	36,751
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	9	15,175	12,073	29,285	12,966
Ganancia/ (pérdida) cambiaria	4(h)	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Utilidad del periodo		634,868	223,298	1,218,901	447,226
Otros ingresos integrales					
Otros ingresos integrales del periodo		-	-	-	-
Resultado integral del periodo		634,868	223,298	1,218,901	447,226
Utilidad por CBFI*					
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	0.78	0.37	1.50	0.74
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	0.78	0.37	1.50	0.74

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 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	-	447,226	447,226
Resultado integral del periodo	-	447,226	447,226
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(571,490)	(571,490)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(571,490)	(571,490)
Patrimonio total al 30 de junio de 2014	13,673,801	217,979	13,891,780
Patrimonio total al 1 de enero de 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del periodo	-	1,218,901	1,218,901
Resultado integral del periodo	-	1,218,901	1,218,901
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Gastos directamente atribuibles al plazo de patrimonio	(6,486)	-	(6,486)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	(581,376)	(581,376)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(6,486)	(581,376)	(587,862)
Patrimonio total al 30 de junio de 2015	18,369,994	3,113,967	21,483,961

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

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

		6 meses terminados el Jun 30, 2015 \$'000	6 meses terminados el Jun 30, 2014 \$'000
	Nota	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del periodo		1,218,901	447,226
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4(i)	(1,278,038)	67,791
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(29,606)	(9,562)
Amortización de mejoras del inquilino		6,041	5,965
Amortización de comisiones por arrendamiento		14,838	8,643
Provisión de cuentas incobrables		17,726	9,026
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta	4(h)	762,767	(37,141)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		367,165	345,587
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	9	(29,285)	(12,966)
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		85,813	411,242
(Disminución)/aumento en cuentas por pagar		(16,083)	6,849
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		1,120,239	1,242,660
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión y gastos de capital		(1,072,155)	(641,061)
Inversiones a método de participación	9	-	(691,684)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	9	21,372	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		(1,050,783)	(1,332,745)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, netos de costos de obtención de deuda		-	255,851
Pago de deuda		-	(663,443)
Intereses pagados		(341,350)	(313,211)
Recursos obtenidos del plazo del patrimonio		(29,445)	-
Distribuciones a los titulares de CBF	7	(581,376)	(571,490)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(952,171)	(1,292,293)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(882,715)	(1,382,378)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo		5,603,834	2,347,932
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo		(22,071)	271
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo*		4,699,048	965,826

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$177.6 millones (al 30 de junio de 2014: \$167.7 millones)

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

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

IMPORTE 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"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III") y MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV") (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") y una cartera de quince propiedades de filiales de DCT Industrial Inc., con financiamiento parcial de líneas de crédito de GECREM y de 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 MMREIT Industrial Trust III adquirió una cartera de 39 propiedades a filiales de CPA con financiamiento parcial de una línea de crédito de Metropolitan Life 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 líneas de crédito de GECREM y de 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 una línea de crédito 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 líneas de crédito de GECREM y de MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") posee el 50% restante de la cartera.

El 18 de febrero de 2015, MMREIT Industrial Fideicomiso IV completó la adquisición de una propiedad industrial de dos edificios ubicados en Monterrey, México, de Ridge Property Trust II por US\$58.0 millones (aproximadamente \$864.0 millones).

En su caso, las propiedades adquiridas a la fecha y los flujos de efectivo derivados de estas últimas se mantienen en fideicomisos de garantía de acuerdo a los términos de los contratos de las líneas de crédito con los acreedores correspondientes.

El 22 de junio de 2015, FIBRAMM anunció un acuerdo para adquirir una cartera industrial de diez bienes ubicados en las ciudades de Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo en el norte de México. La cartera se adquiere de un propietario y desarrollador institucional de propiedades industriales en México por US\$105.0 millones (aproximadamente \$1.6 mil millones), excluyendo los costos de transacción e impuestos.

El 30 de junio de 2015, FIBRAMM anunció un acuerdo para adquirir una cartera industrial de ocho propiedades ubicadas en Monterrey, Nuevo León. La cartera se adquirió del Desarrollador Industrial Nexxus para un total de US\$30.3 millones (aproximadamente \$454.5 millones).

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

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

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 27 de julio 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 30 de junio 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 incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el Jun 30, 2015 \$'000	3 meses terminados el Jun 30, 2014 \$'000	6 meses terminados el Jun 30, 2015 \$'000	6 meses terminados el Jun 30, 2014 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades				
Ingresos por arrendamiento	611,056	507,036	1,181,331	1,012,275
Ingresos por estacionamiento	12,817	10,964	25,302	20,200
Gastos refacturados a los inquilinos	33,019	16,610	60,382	33,508
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	656,892	534,610	1,267,015	1,065,983
b) Gastos de las propiedades				
Gastos de administración de la propiedad	(18,398)	(12,448)	(37,925)	(24,991)
Seguros sobre la propiedad	(6,857)	(6,872)	(12,483)	(14,694)
Impuesto predial	(13,177)	(15,281)	(26,150)	(24,674)
Reparaciones y mantenimiento	(16,960)	(8,828)	(41,509)	(21,002)
Servicios de seguridad	(5,412)	(6,265)	(11,262)	(10,236)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	(3,525)	(4,223)	(4,252)	(6,414)
Amortización de mejoras para el inquilino	(3,037)	(3,037)	(6,041)	(5,965)
Amortización comisiones de arrendamiento	(6,240)	(9,511)	(14,838)	(16,370)
Gastos de servicios generales	(3,822)	(4,912)	(7,900)	(8,789)
Gastos de mercadotecnia	(3,246)	(2,343)	(6,633)	(3,890)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,880)	(3,867)	(5,799)	(7,384)
Provisión para cuentas incobrables	(2,232)	(6,296)	(17,726)	(9,026)
Otros gastos para la propiedad	(482)	(2,487)	(679)	(5,052)
Total de gastos para la propiedad	(86,268)	(86,370)	(193,197)	(158,487)
c) Gastos de gestión				
Honorarios por pagar al Administrador	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Total de gastos de gestión	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
d) Gastos relacionados a la adquisición				
ISAI y gastos relacionados	-	-	-	(26,908)
Gastos relacionados con la adquisición	(3,305)	(708)	(8,853)	(2,102)
Total de gastos relacionados a la adquisición	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
e) Honorarios legales, profesionales y otros gastos				
Honorarios de asesoría fiscal	(1,125)	(517)	(268)	(3,192)
Honorarios de contabilidad	(2,333)	(2,954)	(5,344)	(4,620)
Honorarios de valuación	(2,344)	(2,765)	(4,074)	(5,767)
Honorarios de auditoría	(987)	(1,325)	(1,781)	(2,650)
Otros honorarios profesionales	(2,047)	(3,470)	(3,198)	(6,801)
Otros gastos	180	(5,435)	(4,468)	(10,767)
Total honorarios legales, profesionales y otros gastos	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)

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

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

4. UTILIDAD DEL PERIODO (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados el Jun 30, 2015 \$'000	3 meses terminados el Jun 30, 2014 \$'000	6 meses terminados el Jun 30, 2015 \$'000	6 meses terminados el Jun 30, 2014 \$'000
f) Gastos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(179,461)	(152,398)	(352,746)	(314,445)
Otros gastos financieros	(6,908)	(16,307)	(14,419)	(31,142)
Total de gastos financieros	(186,369)	(168,705)	(367,165)	(345,587)
g) Ingresos por intereses				
Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano	31,103	13,416	68,693	24,552
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	-	9,108	6,266	12,199
Total de ingresos por intereses	31,103	22,524	74,959	36,751
h) Ganancia cambiaria				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en las partidas monetarias	(351,454)	45,296	(735,687)	38,611
Pérdida en cambio neta realizada por transacciones	(9,589)	(823)	(5,009)	(1,741)
Total de pérdida cambiaria	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
i) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable				
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)

Al 30 de Junio de 2015, el Grupo tenía 59 empleados (al 30 de junio de 2014: 45) 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 Jun 30, 2015	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste ¹ \$'000	Norte \$'000	Comercial ² Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos ²	212,255	114,932	125,798	78,806	18,947	153,609	704,347
Utilidad operativa del segmento ³ <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	131,002	65,242	80,527	38,954	5,952	74,117	395,794
Gastos financieros ⁴	(56,015)	(35,884)	(34,105)	(25,764)	(6,591)	(44,515)	(202,874)

¹Incluye a los resultados operativos de MMREIT Industrial Trust IV a partir del 18 de febrero de 2015.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$18.9 millones y de \$28.5 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$6.0 millones y de \$9.0 millones respectivamente.

⁴ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$6.6 millones y de \$9.9 millones respectivamente.

3 meses terminados Jun 30, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial ¹ Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos ¹	159,326	107,183	84,843	64,486	9,610	152,234	577,682
Utilidad operativa del segmento ² <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	95,315	67,009	40,494	23,598	2,693	70,684	299,793
Gastos financieros ³	(45,983)	(30,500)	(29,864)	(23,333)	(3,671)	(43,607)	(176,958)

¹El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$9.6 millones y de \$33.5 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$2.6 millones y de \$9.4 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.7 millones y de \$12.8 millones respectivamente.

6 meses terminados June 30, 2015	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste ¹ \$'000	Norte \$'000	Comercial ² Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos ²	400,876	230,317	232,210	154,708	37,472	305,284	1,360,867
Utilidad operativa del segmento ³ <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	233,473	128,351	130,351	72,595	11,682	145,983	722,435
Gastos financieros ⁴	(110,306)	(70,665)	(67,162)	(50,736)	(13,101)	(88,006)	(399,976)

¹Incluye a los resultados operativos de MMREIT Industrial Trust IV a partir del 18 de febrero de 2015.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$37.5 millones y de \$56.4 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$11.7 millones y de \$17.6 millones respectivamente.

⁴ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$13.1 millones y de \$19.7 millones respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

6 meses terminados June 30, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial ¹ Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos ¹	310,883	207,434	183,209	141,326	10,026	258,043	1,110,921
Utilidad operativa del segmento ² <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	182,145	124,601	96,886	67,658	2,892	127,399	601,581
Gastos financieros ³	(92,218)	(61,166)	(59,891)	(46,793)	(3,826)	(73,353)	(337,247)

* El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$11.0 millones y de \$33.9 millones respectivamente.

** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$3.4 millones y de \$9.6 millones respectivamente.

*** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.2 millones y de \$12.9 millones respectivamente.

Al 30 de junio de 2015	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste ¹ \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	9,493,390	6,081,766	5,780,285	4,366,584	733,929	6,261,840	32,717,794
Pasivos totales del segmento	(4,626,336)	(2,963,777)	(2,816,859)	(2,127,931)	(376,209)	(3,181,501)	(16,092,613)

¹Incluye a MMREIT Industrial IV

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 Jun 30, 2015 \$'000	3 meses terminados Jun 30, 2014 \$'000	6 meses terminados Jun 30, 2015 \$'000	6 meses terminados Jun 30, 2014 \$'000
Total de ingresos del segmento	704,347	577,682	1,360,867	1,110,921
Ingreso atribuible a la inversión en método de participación	(47,455)	(43,072)	(93,852)	(44,938)
Ingresos por intereses	31,103	22,524	74,959	36,751
Total de ingresos por ventas del periodo	687,995	557,134	1,341,974	1,102,734
Utilidad operativa por segmento reportable	395,794	299,793	722,435	601,581
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	3,374	21	13,478	(1,215)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	-	(8,206)	-	(25,491)
Ingresos por intereses	31,103	22,524	74,959	36,751
Participación en ingresos por intereses a método de participación	88	-	110	-
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
Ganancia atribuible a la inversión en método de participación	-	-	17	-
Fluctuación cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Honorarios por pagar al Administrador	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Gastos de transacción	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
Honorarios legales, profesionales y otros	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)
Honorarios legales y profesionales atribuible a la inversión en método de participación	174	-	(102)	-
Utilidad operativa del periodo	634,868	223,298	1,218,901	447,226

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

	AI Jun 30, 2015 \$'000	AI Dic 31, 2014 \$'000
Activos por segmento reportable	32,717,794	30,365,741
Inversión en propiedades no incluidas en segmento de reporte	12,274	2,439
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4,699,048	5,603,834
Cuentas por cobrar	109,207	116,944
IVA por cobrar	96,873	199,129
Otros activos	194,667	158,607
Activos atribuibles a inversión en método de participación	(1,838,213)	(1,823,797)
Inversiones en negocios conjuntos	938,328	930,415
Total de activos	36,929,978	35,553,312
Pasivos totales por segmento reportable	(16,092,613)	(15,345,217)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(253,293)	(248,555)
Pasivos atribuibles a inversión en método de participación	899,889	893,382
Total de pasivos	(15,446,017)	(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 los seis meses terminados el 30 de junio de 2015, FIBRAMM pagó dos distribuciones por un monto total de \$581.4 millones (30 de junio de 2014: \$571.5 millones). El primer monto distribuido por \$287.3 millones (\$0.354 por CBFI) fue pagado el 13 de marzo de 2015, y el segundo monto distribuido por \$294.1 millones (\$0.362 por CBFI) fue pagado el 13 de mayo de 2015.

8. UTILIDAD POR CBFI

	3 meses terminados el		6 meses terminados el	
	Jun 30, 2015	June 30, 2014	Jun 30, 2015	June 30, 2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad por CBFI				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta en el periodo	634,868	223,298	1,218,901	447,226
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	811,364	604,751	811,364	604,751
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI	634,868	223,298	1,218,901	447,226
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	811,364	604,751

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

MMREIT Retail Trust III entró en dos acuerdos conjuntos con Frisa tras los 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 a los que MMREIT Retail Trust III tiene derecho al 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos, y como la deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos fue asumida por ellos mismos, MMREIT Retail Trust III no tiene ninguna exposición o obligación frente a los acreedores.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	Pais de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRAMM Jun 30, 2015	Participación FIBRAMM Dic 31, 2014	Jun 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Fid CIB/589	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	301,235	302,652
Fid CIB/586	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	637,093	627,763

b) Movimiento de valores en libros

	Jun 30, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo	930,415	-
Negocio conjunto adquirido/capital invertido	-	691,684
Adiciones durante el periodo/año	-	15,736
Distribuciones recibidas durante el periodo/año	(21,372)	(14,865)
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	29,285	237,860
Montos en libros al cierre del periodo	938,328	930,415

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

IMPORTES 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 los Negocios Conjuntos.

Estado de Posición Financiera resumido	Fid CIB/589 Jun 30, 2015 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Jun 30, 2015 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2014 \$'000
Total de activos - circulante*	26,569	27,458	92,244	80,270
Total de activos - no circulante	1,162,852	1,162,465	2,394,769	2,377,400
Total de pasivos - circulante**	(19,709)	(18,912)	(44,500)	(40,869)
Total de pasivos - no circulante***	(567,242)	(565,708)	(1,168,327)	(1,161,273)
Activos netos	602,470	605,303	1,274,186	1,255,528
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del periodo	605,303	452,361	1,255,528	931,007
Adiciones durante el periodo/año	0	10,291	-	21,181
Utilidad del periodo	17,120	151,969	41,449	323,750
Distribuciones recibidas	(19,953)	(9,318)	(22,790)	(20,410)
Activos netos	602,470	605,303	1,274,186	1,255,528
Participación de FIBRAMM en %	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRAMM en \$	301,235	302,652	637,093	627,764
Valor en libros de FIBRAMM	301,235	302,652	637,093	627,764

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$58.2 millones (al 31 de diciembre de 2014: \$39.5 millones).

** Pasivos financieros circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son cero (al 31 de diciembre de 2014: \$cero).

*** Pasivos financieros no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$1.7 mil millones (al 31 de diciembre de 2014: \$1.7 mil millones)

Estado de Resultado Integral resumido	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2015 \$'000	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 6 meses terminados Jun 30, 2015 \$'000	Fid CIB/586 6 meses terminados Jun 30, 2014 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	57,702	27,833	130,000	62,043
Ingresos por intereses	96	-	124	-
Total de ingresos	57,798	27,833	130,124	62,043
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(23,894)	(12,430)	(41,730)	(21,868)
Otros gastos	(16,784)	(7,874)	(46,945)	(21,774)
Total de gastos	(40,678)	(20,304)	(88,675)	(43,642)
Utilidades del periodo	17,120	7,529	41,449	18,401
Participación de FIBRAMM en %	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRAMM en \$	8,560	3,765	20,725	9,201

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 30 de junio 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

	Jun 30, 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*	895,270	537,987
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	93,587	67,447
Propiedades de inversión construidas	77,066	171,642
Propiedad de inversión en proceso de construcción	(12,508)	(47,729)
Contraprestación contingente diferida	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	1,278,038	2,389,699
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	939,386
Comisión por arrendamiento neta de amortización	16,019	37,639
Monto en libros al final del periodo/año	29,960,250	27,612,778

*Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV adquirió dos propiedades industriales de Ridge Property Trust II.

(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Jun 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo/año	12,508	60,237
Gastos de capital	64,558	123,913
Transferencia de propiedades de inversión completa	(77,066)	(171,642)
Monto en libros al final del periodo/año	-	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.

(b) Valuación activo por activo

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 30 de junio 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.

(c) 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

				Jun 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Líneas de crédito					
Financiamiento a plazo denominado en USD				13,996,932	13,233,051
Financiamiento a plazo denominado en MXN				940,000	940,000
Costos de transacción no amortizados				(71,905)	(81,313)
Total de líneas de crédito neto de costos de transacción no amortizados				14,865,027	14,091,738
Pagarés					
Cartera	Límite de la línea de crédito Moneda original \$'000	Saldo al Jun 30, 2015 \$'000	Gastos no amortizados al Jun 30, 2015 \$'000	Valor total en libros al Jun 30, 2015 \$'000	Valor total en libros al Dic 31, 2014 \$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000 (límite combinado)	7,732,816	(30,540)	7,702,276	7,276,587
Retail Trust I		827,618	(4,319)	823,299	777,601
Industrial Trust II	US\$ 173,842 (límite combinado)	1,761,067	(11,528)	1,749,539	1,652,030
Retail Trust II		834,344	(4,288)	830,056	783,994
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,841,087	(17,496)	2,823,591	2,666,546
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000.00	(3,734.00)	936,266.00	934,980
Monto		14,936,932	(71,905)	14,865,027	14,091,738

12. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	604,751	13,673,801
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión (incluyendo a la opción de sobreasignación)	206,613	4,702,679
CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2014	811,364	18,376,480
Costos de emisión (Oferta Global en septiembre 2014)	-	(6,486)
CBFIs emitidos al 31 de junio de 2015	811,364	18,369,994

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.

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 cobrar, 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 30 de junio de 2015	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total* \$'000
Deuda	14,966,809	14,966,809	14,865,027

*Neto de los costos de transacción no amortizados.

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total \$'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 30 de junio de 2015	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Propiedades de inversión	29,960,250	29,960,250

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 3 \$'000	Total \$'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:

	Jun 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Saldo inicial	27,612,778	23,514,719
Adiciones	1,069,434	766,986
Contraprestación contingente	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	1,278,038	2,389,699
Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	939,386
Saldo final	29,960,250	27,612,778

14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

FIBRAMM tiene un compromiso por pagar de US\$105.0 millones (aproximadamente \$1.6 mil millones), excluyendo los costos de transacción e impuestos, por una cartera industrial de diez propiedades conforme a lo que fue anunciado el 22 de junio de 2015. El cierre de la transacción depende de la satisfacción de ciertos criterios y condiciones los cuales son normales para una transacción de este tipo y tamaño.

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 CBFIs 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 los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2015, los fiduciarios recibieron honorarios de \$1.0 millón (30 de junio de 2014: \$0.2 millones) y \$1.8 millones (30 de junio de 2014: \$0.7 millones) respectivamente.

(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 \$49.6 millones (30 de junio de 2014: \$36.0 millones) y de \$101.4 millones (30 de junio de 2014: \$75.2 millones) respecto a los tres y seis meses terminados el 30 de junio 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 CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs 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 CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs 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. En caso de que MMREM tenga derecho de recibir una comisión por desempeño deberá de suscribir el número agregado de CBFI equivalente a la comisión por desempeño por un periodo mínimo de un año. Al 30 de junio de 2015, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRAMM.

(d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y seis meses terminados el 30 de junio de 2015, montos por un total de \$cero (al 30 de junio de 2014: \$8.4 millones) y \$3.6 millones (al 30 de junio de 2014: \$10.5 million) fueron pagados 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 \$cero (al 30 de junio de 2014: \$cero) y un monto de \$3.4 millones (30 de junio de 2014: \$cero) fueron pagados a Macquarie Infrastructure and Real Assets Inc., la cual también es una entidad asociada con MMREM, por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2015.

During the year, an amount of \$0 million (2012 - \$287.4 million) was paid as a Founder' Grant to Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Limited, Singapore Branch, an associated entity of MMREM. This fee was calculated as 1.50% of the aggregate acquisition price of the initial portfolios acquired (including any contingent deferred consideration, earn-outs or other contingent amounts, whether or not actually paid), plus transaction costs and taxes related to the acquisitions (excluding VAT), as determined in each case by MMREM in good faith.

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 \$2.3 millones (30 de junio de 2014: \$2.7 millones) y \$4.5 millones (30 de junio de 2014: \$4.7 millones) por los tres meses y seis meses terminados el 30 de junio de 2015.

Al 30 de junio de 2015, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFI y recibió una distribución de \$26.4 millones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 (30 de junio de 2014: \$34.8 millones).

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

Un contrato renovado de consultoría con Polygon Realty, compañía controlada por la Señora Nanny Gaul, esposa del Señor Peter Gaul, empleado de Macquarie Group, fue establecido en junio 2015 con efectos al 3 de marzo de 2015 con la aprobación previa del Comité de Auditoría y Prácticas y por los miembros independientes del Comité Técnico. Sigue trabajando bajo los mismos terminos mientras la aprobación de nueva contrato este pendiente.

Durante los tres meses y los seis meses terminados el 30 de junio de 2015, FIBRAMM pago IVA por parte de los Negocios Conjuntos por un total de \$5.2 millones (30 de junio de 2014: \$cero) and \$7.8 millones (30 de junio de 2014: \$cero) respectivamente. Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

16. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

El 23 de julio de 2015, FIBRAMM completó la adquisición de una cartera de ocho propiedades industriales ubicada en Monterrey, Nuevo León, que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. La cartera fue adquirida de Desarrollos Industriales Nexxus por US\$24.3 millones (aproximadamente \$387.5 millones) excluyendo costos de transacción e impuestos. FIBRAMM pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$89.4 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado a la finalización del desarrollo y a que el inquilino haya tomado posesión y pagado la renta del primer mes. Se espera que los proyectos BTS se completen a mediados de 2016. Asumiendo que se finalicen ambos proyectos, el monto total del precio de compra del portafolio será de US\$29.9 millones (aproximadamente \$476.9 millones), excluyendo costos de transacción e impuestos.

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.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

UNAUDITED CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDING JUNE 30, 2015

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



FIBRA

Macquarie México

TABLE OF CONTENTS

KPMG REPORT ON CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION	2
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2014	4
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND 2014	5
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND 2014	6
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 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	15
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	15
8. EARNINGS PER CBF	15
9. EQUITY-ACCOUNTED INVESTEEs	15
10. INVESTMENT PROPERTIES	17
11. INTEREST-BEARING LIABILITIES	18
12. CONTRIBUTED EQUITY	18
13. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES	19
14. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	20
15. RELATED PARTY INFORMATION	20
16. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD	21

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 Pts.
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 Condensed Interim Consolidated Financial Information

To the Technical Committee and CBFIs Holders
FIBRA Macquarie México:

Introduction

We have reviewed the accompanying June 30, 2015 condensed interim consolidated financial information of FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie" or the "Trust"), which comprises:

- the condensed interim consolidated statement of financial position as at June 30, 2015;
- the condensed interim consolidated statements of comprehensive income for the three-month and six-month periods ended June 30, 2015;
- the condensed interim consolidated statement of changes in equity for the six-month period ended June 30, 2015;
- the condensed interim consolidated statement of cash flows for the six-month period ended June 30, 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)

(Continued)

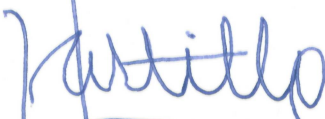
FIBRA Macquarie Mexico

2

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying June 30, 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.



Leandro Castillo Parada

July 27, 2015

Monterrey, Nuevo León, México



CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2014

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

	Note	Jun 30, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		4,521,454	5,425,062
Restricted cash		54,876	31,617
Trade and other receivables, net		109,207	116,944
Value added tax receivable		96,873	199,129
Other assets		91,602	99,925
Total current assets		4,874,012	5,872,677
Non-current assets			
Restricted cash		122,718	147,155
Other assets		103,065	58,682
Equity-accounted investees	9	938,328	930,415
Goodwill		931,605	931,605
Investment properties	10	29,960,250	27,612,778
Total non-current assets		32,055,966	29,680,635
Total assets		36,929,978	35,553,312
Current liabilities			
Trade and other payables		253,293	248,555
Other liabilities		42,371	93,598
Tenant deposits		16,567	15,474
Total current liabilities		312,231	357,627
Non-current liabilities			
Tenant deposits		268,759	251,025
Interest-bearing liabilities	11	14,865,027	14,091,738
Total non-current liabilities		15,133,786	14,342,763
Total liabilities		15,446,017	14,700,390
Net assets		21,483,961	20,852,922
Equity			
Contributed equity	12	18,369,994	18,376,480
Retained earnings		3,113,967	2,476,442
Total equity		21,483,961	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 AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

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

	Note	3 months ended		6 months ended	
		Jun 30, 2015 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000	Jun 30, 2015 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000
Property related income	4(a)	656,892	534,610	1,267,015	1,065,983
Property related expenses	4(b)	(86,268)	(86,370)	(193,197)	(158,487)
Net property income		570,624	448,240	1,073,818	907,496
Management fees	4(c)	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Transaction related expenses	4(d)	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
Professional, legal and other expenses	4(e)	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)
Total expenses		(61,569)	(53,216)	(129,338)	(133,479)
Finance costs	4(f)	(186,369)	(168,705)	(367,165)	(345,587)
Financial income	4(g)	31,103	22,524	74,959	36,751
Share of profits from equity-accounted investees	9	15,175	12,073	29,285	12,966
Foreign exchange (loss)/gain	4(h)	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Profit for the period		634,868	223,298	1,218,901	447,226
Other comprehensive income					
Other comprehensive income for the period		-	-	-	-
Total comprehensive income for the period		634,868	223,298	1,218,901	447,226
Earnings per CBFI*					
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	0.78	0.37	1.50	0.74
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	0.78	0.37	1.50	0.74

*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 SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 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		-	447,226	447,226
Total comprehensive income for the period		-	447,226	447,226
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:				
- Distributions to CBFI holders		-	(571,490)	(571,490)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		-	(571,490)	(571,490)
Total equity at June 30, 2014		13,673,801	217,979	13,891,780
Total equity at January 1, 2015		18,376,480	2,476,442	20,852,922
Total comprehensive income for the period		-	1,218,901	1,218,901
Total comprehensive income for the period		-	1,218,901	1,218,901
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:				
- Costs directly attributable to follow-on equity placement		(6,486)	-	(6,486)
- Distributions to CBFI holders	7	-	(581,376)	(581,376)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		(6,486)	(581,376)	(587,862)
Total equity at June 30, 2015		18,369,994	3,113,967	21,483,961

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 SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2015 (UNAUDITED) AND 2014

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

		6 months ended Jun 30, 2015 \$'000	6 months ended Jun 30, 2014 \$'000
	Note	Inflows / (Outflows)	Inflows / (Outflows)
Operating activities:			
Profit for the period		1,218,901	447,226
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	(1,278,038)	67,791
Straight line rental income adjustment		(29,606)	(9,562)
Tenant improvements amortization		6,041	5,965
Leasing commissions amortization		14,838	8,643
Provision for bad debts		17,726	9,026
Net foreign exchange loss/(gain)	4(h)	762,767	(37,141)
Finance costs recognized in profit for the period		367,165	345,587
Share of profits from equity-accounted investees	9	(29,285)	(12,966)
Movements in working capital:			
Decrease in receivables		85,813	411,242
(Decrease)/increase in payables		(16,083)	6,849
Net cash flows from operating activities		1,120,239	1,242,660
Investing activities:			
Investment property and capital expenditure		(1,072,155)	(641,061)
Investment in equity-accounted investees	9	-	(691,684)
Distributions received from equity-accounted investees	9	21,372	-
Net cash flows used in investing activities		(1,050,783)	(1,332,745)
Financing activities:			
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility charges		-	255,851
Payment of interest-bearing liabilities		-	(663,443)
Interest paid		(341,350)	(313,211)
Capital raising costs (follow-on equity placement)		(29,445)	-
Distributions to CBFI holders	7	(581,376)	(571,490)
Net cash flows from financing activities		(952,171)	(1,292,293)
Net decrease in cash and cash equivalents		(882,715)	(1,382,378)
Cash, cash equivalents at the beginning of the period		5,603,834	2,347,932
Foreign exchange (gain)/loss on cash and cash equivalents		(22,071)	271
Cash and cash equivalents at the end of the period*		4,699,048	965,826

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the period is restricted cash of \$177.6 million (June 30, 2014: \$167.7 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

FIBRA Macquarie Mexico ("FIBRA Macquarie") 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, "FIBRA Macquarie Trustee"). FIBRA Macquarie is a real estate investment trust (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces or "FIBRA") for Mexican federal tax purposes.

FIBRA Macquarie 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. FIBRA Macquarie'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, FIBRA Macquarie 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, FIBRA Macquarie 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).

FIBRA Macquarie and its controlled entities (the "Group") were established with the purpose of acquiring and managing investment properties in Mexico. FIBRA Macquarie 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"), 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 loan facilities provided 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 loan facilities.

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

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 loan facilities provided 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 loan facilities.

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 loan facilities. Grupo Frisa ("Frisa") owns the remaining 50% of the

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).

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

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 June 22, 2015, FIBRA Macquarie announced an agreement to acquire a ten-property industrial portfolio located in the cities of Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juarez and Saltillo in Northern Mexico. The portfolio will be acquired from an institutional-quality industrial property owner and developer in Mexico for US\$105.0 million (approximately \$1.6 billion), excluding transaction costs and taxes.

On June 30, 2015, FIBRA Macquarie announced an agreement to acquire an eight-property industrial portfolio located in Monterrey, Nuevo León. The portfolio will be acquired from Desarrollador Industrial Nexxus for a total of US\$30.3 million (approximately \$454.5 million).

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 FIBRA Macquarie on July 27,

(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 FIBRA MACquarie'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 period ended June 30, 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 Jun 30, 2015 \$'000	3 months ended Jun 30, 2014 \$'000	6 months ended Jun 30, 2015 \$'000	6 months ended Jun 30, 2014 \$'000
a) Property related income				
Lease related income	611,056	507,036	1,181,331	1,012,275
Car park income	12,817	10,964	25,302	20,200
Expenses recoverable from tenants	33,019	16,610	60,382	33,508
Total property related income	656,892	534,610	1,267,015	1,065,983
b) Property related expenses				
Property management expenses	(18,398)	(12,448)	(37,925)	(24,991)
Property insurance	(6,857)	(6,872)	(12,483)	(14,694)
Property tax	(13,177)	(15,281)	(26,150)	(24,674)
Repairs and maintenance	(16,960)	(8,828)	(41,509)	(21,002)
Security services	(5,412)	(6,265)	(11,262)	(10,236)
Property related legal and consultancy expenses	(3,525)	(4,223)	(4,252)	(6,414)
Tenant improvements amortization	(3,037)	(3,037)	(6,041)	(5,965)
Lease commission amortization	(6,240)	(9,511)	(14,838)	(16,370)
Utilities	(3,822)	(4,912)	(7,900)	(8,789)
Marketing costs	(3,246)	(2,343)	(6,633)	(3,890)
Car park operating expenses	(2,880)	(3,867)	(5,799)	(7,384)
Bad debt expense	(2,232)	(6,296)	(17,726)	(9,026)
Other property related expenses	(482)	(2,487)	(679)	(5,052)
Total property related expenses	(86,268)	(86,370)	(193,197)	(158,487)
c) Management fees				
Fees payable to the Manager	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Total management fees	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
d) Transaction related expenses				
Property transfer tax and related expenses	-	-	-	(26,908)
Other transaction related expenses	(3,305)	(708)	(8,853)	(2,102)
Total transaction related expenses	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
e) Professional, legal and other expenses				
Tax advisory expenses	(1,125)	(517)	(268)	(3,192)
Accountancy expenses	(2,333)	(2,954)	(5,344)	(4,620)
Valuation expenses	(2,344)	(2,765)	(4,074)	(5,767)
Audit expenses	(987)	(1,325)	(1,781)	(2,650)
Other professional expenses	(2,047)	(3,470)	(3,198)	(6,801)
Other expenses	180	(5,435)	(4,468)	(10,767)
Total professional, legal fees and other expenses	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)

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 Jun 30, 2015 \$'000	3 months ended Jun 30, 2014 \$'000	6 months ended Jun 30, 2015 \$'000	6 months ended Jun 30, 2014 \$'000
f) Finance costs				
Interest expense on interest-bearing liabilities	(179,461)	(152,398)	(352,746)	(314,445)
Other finance costs	(6,908)	(16,307)	(14,419)	(31,142)
Total finance costs	(186,369)	(168,705)	(367,165)	(345,587)
g) Financial income				
Returns earned on Mexican government bonds	31,103	13,416	68,693	24,552
Inflationary adjustment in respect of VAT refunds received from the Mexican tax authorities	-	9,108	6,266	12,199
Total financial income	31,103	22,524	74,959	36,751
h) Foreign exchange (loss)/gain				
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on monetary items	(351,454)	45,296	(735,687)	38,611
Net realized foreign exchange loss	(9,589)	(823)	(5,009)	(1,741)
Total foreign exchange (loss)/gain	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
i) Movement in investment property measured at fair value				
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on investment property measured at fair value	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Total movement in investment property measured at fair value	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)

At June 30, 2015, the Group had 59 employees (June 30, 2014: 45) 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 June 30, 2015	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West ¹ \$'000	North \$'000	Retail ² South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers ²	212,255	114,932	125,798	78,806	18,947	153,609	704,347
Segment operating profit ³	131,002	65,242	80,527	38,954	5,952	74,117	395,794
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs ⁴	(56,015)	(35,884)	(34,105)	(25,764)	(6,591)	(44,515)	(202,874)

¹Includes MMREIT Industrial Trust IV operating results from February 18, 2015.

²The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$18.9 million and \$28.5 million respectively.

³The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$6.0 million and \$9.0 million respectively.

⁴The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$6.6 million and \$9.9 million respectively.

3 months ended June 30, 2014	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail ¹ South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers ¹	159,326	107,183	84,843	64,486	9,610	152,234	577,682
Segment operating profit ²	95,315	67,009	40,494	23,598	2,693	70,684	299,793
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs ³	(45,983)	(30,500)	(29,864)	(23,333)	(3,671)	(43,607)	(176,958)

¹The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$9.6 million and \$33.5 million respectively.

²The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$2.6 million and \$9.4 million respectively.

³The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$3.7 million and \$12.8 million respectively.

6 months ended June 30, 2015	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West ¹ \$'000	North \$'000	Retail ² South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers ²	400,876	230,317	232,210	154,708	37,472	305,284	1,360,867
Segment operating profit ³	233,473	128,351	130,351	72,595	11,682	145,983	722,435
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs ⁴	(110,306)	(70,665)	(67,162)	(50,736)	(13,101)	(88,006)	(399,976)

¹Includes MMREIT Industrial Trust IV operating results from February 18, 2015.

²The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$37.5 million and \$56.4 million respectively.

³The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$11.7 million and \$17.6 million respectively.

⁴The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$13.1 million and \$19.7 million respectively.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

6 months ended June 30, 2014	Industrial				Retail ¹		Total
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	\$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers ¹	310,883	207,434	183,209	141,326	10,026	258,043	1,110,921
Segment operating profit ² <i>Included in profit of the period</i>	182,145	124,601	96,886	67,658	2,892	127,399	601,581
Finance costs ³	(92,218)	(61,166)	(59,891)	(46,793)	(3,826)	(73,353)	(337,247)

¹The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$11.0 million and \$33.9 million respectively.²The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$3.4 million and \$9.6 million respectively.³The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$4.2 million and \$12.9 million respectively.

As at Jun 30, 2015	Industrial				Retail		Total
	North East \$'000	Central \$'000	North West* \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	\$'000
Total segment assets	9,493,390	6,081,766	5,780,285	4,366,584	733,929	6,261,840	32,717,794
Total segment liabilities	(4,626,336)	(2,963,777)	(2,816,859)	(2,127,931)	(376,209)	(3,181,501)	(16,092,613)

*Includes MMREIT Industrial Trust IV.

As at Dec 31, 2014	Industrial				Retail		Total
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	\$'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 and other property-related balances.

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 Jun 30, 2015 \$'000	3 months ended Jun 30, 2014 \$'000	6 months ended Jun 30, 2015 \$'000	6 months ended Jun 30, 2014 \$'000
Total segment revenue	704,347	577,682	1,360,867	1,110,921
Revenue attributable to equity-accounted investees	(47,455)	(43,072)	(93,852)	(44,938)
Financial income	31,103	22,524	74,959	36,751
Total revenue for the period	687,995	557,134	1,341,974	1,102,734
Segment profit	395,794	299,793	722,435	601,581
Property expenses not included in reporting segment	3,374	21	13,478	(1,215)
Finance costs not included in reporting segment	-	(8,206)	-	(25,491)
Financial income	31,103	22,524	74,959	36,751
Financial income attributable to equity-accounted investees	88	-	110	-
Foreign exchange (loss)/gain	(361,043)	44,473	(740,696)	36,870
Foreign exchange gain attributable to equity-accounted investees	-	-	17	-
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	626,947	(82,091)	1,278,038	(67,791)
Fees payable to the Manager	(49,608)	(36,042)	(101,352)	(70,672)
Transaction related expenses	(3,305)	(708)	(8,853)	(29,010)
Professional, legal and other expenses	(8,656)	(16,466)	(19,133)	(33,797)
Professional and legal expenses attributable to equity-accounted investees	174	-	(102)	-
Operating profit for the period	634,868	223,298	1,218,901	447,226

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

	As at Jun 30, 2015 \$'000	As at Dec 31, 2014 \$'000
Segment assets	32,717,794	30,365,741
Investment properties not included in reporting segment	12,274	2,439
Cash, cash equivalents and restricted cash	4,699,048	5,603,834
Trade and other receivables	109,207	116,944
Value added tax receivable	96,873	199,129
Other assets	194,667	158,607
Assets attributable to equity-accounted investees	(1,838,213)	(1,823,797)
Investment in equity-accounted investees	938,328	930,415
Total assets	36,929,978	35,553,312
Segment liabilities	(16,092,613)	(15,345,217)
Trade and other payables	(253,293)	(248,555)
Liabilities attributable to equity-accounted investees	899,889	893,382
Total liabilities	(15,446,017)	(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 six months period ended June 30, 2015, FIBRA Macquarie made two distribution payments amounting to \$581.4 million (June 30, 2014: \$571.5 million). The first distribution amounting to \$287.3 million (\$0.354 per CBFI) was paid on March 13, 2015 and the second distribution amounting to \$294.1 million (\$0.362 per CBFI) was paid on May 13, 2015.

8. EARNINGS PER CBFI

	3 months ended		6 months ended	
	Jun 30, 2015 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000	Jun 30, 2015 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000
Earnings per CBFI				
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.78	0.37	1.50	0.74
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI				
Net profit for the period	634,868	223,298	1,218,901	447,226
Weighted average number of CBFI ('000)	811,364	604,751	811,364	604,751
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI				
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI	634,868	223,298	1,218,901	447,226
Weighted average number of CBFI and potential CBFI used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI ('000)	811,364	604,751	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 Jun 30, 2015	Ownership interest as at Dec 31, 2014	Jun 30, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
JV Trust CIB/589	Mexico / Own & lease retail property	50%	50%	301,235	302,652
JV Trust CIB/586	Mexico / Own & lease retail property	50%	50%	637,093	627,763

b) Movement in carrying amounts

	Jun 30, 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	(21,372)	(14,865)
Share of profits after income tax	29,285	237,860
Carrying amounts at the end of the period/year	938,328	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 FIBRA Macquarie'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 FIBRA Macquarie and the JV Trusts.

Summarized Statement of Financial Position	JV Trust CIB/589 Jun 30, 2015 \$'000	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 Jun 30, 2015 \$'000	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2014 \$'000
Total current assets*	26,569	27,458	92,244	80,270
Total non-current assets	1,162,852	1,162,465	2,394,769	2,377,400
Total current liabilities**	(19,709)	(18,912)	(44,500)	(40,869)
Total non-current liabilities***	(567,242)	(565,708)	(1,168,327)	(1,161,273)
Net assets	602,470	605,303	1,274,186	1,255,528
Reconciliation to carrying amounts:				
Opening net assets	605,303	452,361	1,255,528	931,007
Additions during the period/year	-	10,291	-	21,181
Profits for the year	17,120	151,969	41,449	323,750
Distributions received	(19,953)	(9,318)	(22,790)	(20,410)
Net assets	602,470	605,303	1,274,186	1,255,528
FIBRA Macquarie's share (%)	50%	50%	50%	50%
FIBRA Macquarie's share (\$)	301,235	302,652	637,093	627,764
FIBRA Macquarie's carrying amount	301,235	302,652	637,093	627,764

*Includes cash and cash equivalents of \$58.2 million (Dec 31, 2014: \$39.5 million).

**Current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to nil (Dec 31, 2014: nil).

***Non-current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to \$1.7 billion (Dec 31, 2014: \$1.7 billion).

Summarized Statement of Comprehensive Income	JV Trust CIB/589 6 months ended Jun 30, 2015 \$'000	JV Trust CIB/589 6 months ended Jun 30, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 6 months ended Jun 30, 2015 \$'000	JV Trust CIB/586 6 months ended Jun 30, 2014 \$'000
Revenue:				
Rental and other income	57,702	27,833	130,000	62,043
Financial income	96	-	124	-
Total revenue	57,798	27,833	130,124	62,043
Expenses:				
Interest expense	(23,894)	(12,430)	(41,730)	(21,868)
Other expenses	(16,784)	(7,874)	(46,945)	(21,774)
Total expense	(40,678)	(20,304)	(88,675)	(43,642)
Profit for the year	17,120	7,529	41,449	18,401
FIBRA Macquarie's share in %	50%	50%	50%	50%
FIBRA Macquarie's share in \$	8,560	3,765	20,725	9,201

d) Share of contingent liabilities of joint venture

As at June 30, 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 FIBRA Macquarie 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

	Jun 30, 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*	895,270	537,987
Capital expenditure (including tenant improvements)	93,587	67,447
Transfers from Investment property under construction	77,066	171,642
Net investment property under construction	(12,508)	(47,729)
Contingent deferred consideration	-	1,988
Net unrealized foreign exchange gain on USD denominated investment property	1,278,038	2,389,699
Revaluation of investment property measured at fair value	-	939,386
Leasing commissions net of amortization	16,019	37,639
Carrying amount at the end of the period/year	29,960,250	27,612,778

*During the period ended June 30, 2015, MMREIT Industrial Trust IV acquired two industrial properties from Ridge Property Trust II.

(a) Investment property under construction*

	Jun 30, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period/year	12,508	60,237
Capital expenditure	64,558	123,913
Transfer to completed investment properties	(77,066)	(171,642)
Carrying amount at the end of the period/year	-	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.

(b) Asset-by-asset valuation

Valuations of investment properties are carried out at least annually by a qualified valuation specialist independent of FIBRA Macquarie (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 FIBRA Macquarie's investment property as at December 31, 2014.

Investment properties acquired during the period ended June 30, 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.

(c) 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) (Dec 31, 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) (Dec 31, 2013: US\$82.9 million, approximately \$1.08 billion) for the industrial portfolio acquired by MMREIT Industrial Trust I;
- (iii) \$2.1 billion (Dec 31, 2013: \$2.02 billion) for the retail portfolio acquired by MMREIT Retail Trust V; and
- (iv) \$3.1 billion (Dec 31, 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

	Jun 30, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Loan facilities		
USD-denominated term funding	13,996,932	13,233,051
MXN-denominated term funding	940,000	940,000
Unamortized transaction costs	(71,905)	(81,313)
Total loan facilities net of unamortized transaction costs	14,865,027	14,091,738

Loan facilities

Portfolio	Facility limit Natural Currency \$'000	Balance as at Jun 30, 2015 \$'000	Unamortized costs as at Jun 30, 2015 \$'000	Total carrying amount as at Jun 30, 2015 \$'000	Total carrying amount as at Dec 31, 2014 \$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000	7,732,816	(30,540)	7,702,276	7,276,587
Retail Trust I	(Combined limit)	827,618	(4,319)	823,299	777,601
Industrial Trust II	US\$ 173,842	1,761,067	(11,528)	1,749,539	1,652,030
Retail Trust II	(Combined limit)	834,344	(4,288)	830,056	783,994
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,841,087	(17,496)	2,823,591	2,666,546
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(3,734)	936,266	934,980
		14,936,932	(71,905)	14,865,027	14,091,738

12. CONTRIBUTED EQUITY

	No. of CBFIs '000	\$'000
Balance at January 1, 2014	604,751	13,673,801
CBFIs issued, net of capital raising costs (including over-allotment option)	206,613	4,702,679
CBFIs on issue at December 31, 2014	811,364	18,376,480
Capital raising costs (follow-on offering in September 2014)	-	(6,486)
CBFIs on issue at June 30, 2015	811,364	18,369,994

On September 23, 2014, FIBRA Macquarie 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.

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 June 30, 2015	Level 2	Total fair value	Total carrying amount
	\$'000	\$'000	\$'000
Interest-bearing liabilities*	14,966,809	14,966,809	14,865,027

*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

*Net of unamortized transaction costs.

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

As at June 30, 2015	Level 3	Total
	\$'000	\$'000
Investment properties	29,960,250	29,960,250

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:

	Jun 30, 2015 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000
Opening balance	27,612,778	23,514,719
Additions	1,069,434	766,986
Contingent deferred consideration	-	1,988
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment	1,278,038	2,389,699
Unrealized gain on investment property measured at fair value	-	939,386
Closing balance	29,960,250	27,612,778

14. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

FIBRA Macquarie is committed to pay US\$105.0 million (approximately \$1.6 billion), excluding transaction costs and taxes, for a ten-property industrial portfolio as announced on June 22, 2015. Closing of the transaction is subject to the satisfaction of certain terms and conditions which are customary to a transaction of this size and type.

The Group has no significant contingent liabilities.

15. RELATED PARTY INFORMATION

FIBRA Macquarie 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 FIBRA Macquarie is Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de Banca Múltiple ("FIBRA Macquarie 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 and six months ended June 30, 2015, the Trustees fees for the Group amounted to \$1.0 million (June 30, 2014: \$0.2 million) and \$1.8 million (June 30, 2014: \$0.7 million) respectively.

(c) Manager

MMREM acts as manager of FIBRA Macquarie, 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 FIBRA Macquarie's trust agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$49.6 million (June 30, 2014: \$36.0 million) and \$101.4 million (June 30, 2014: \$75.2 million) for the three and six month period ended June 30, 2015. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of FIBRA Macquarie 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 and must be reinvested into FIBRAMM for a minimum duration of a year. As at June 30, 2015 no performance fee was payable by FIBRA Macquarie.

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 and six months ended June 30, 2015 amounts totaling \$nil (June 30, 2014: \$8.4 million) and \$3.6 million (June 30, 2014: \$10.5 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 \$nil (June 30, 2014: \$nil) and \$3.4 million (June 30, 2014: \$nil) was paid to Macquarie Infrastructure and Real Assets Inc., also an associated entity of MMREM in the same respect for the three and six months ended June 30, 2015.

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the FIBRA Macquarie Trustee, is entitled to receive fees for services rendered amounting to \$2.3 million (June 30, 2014: \$2.7 million) and \$4.5 million (June 30, 2014: \$4.7 million) for three and six months ended June 30, 2015.

As at June 30, 2015, Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, held 36,853,632 CBFIs and received a distribution of \$26.4 million during the period ended June 30, 2015 (period ended June 30, 2014: \$34.8 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 renewed consulting agreement with Polygon Realty, a company controlled by Mrs. Nanny Gaul, the wife of Mr. Peter Gaul, a Macquarie Group employee, was put in place in June 2015 with effect from March 3, 2015, with the prior approval of the Audit & Practices Committee and independent members of the Technical Committee. Pending the signing of this new contract, she continues to work under the new terms.

During the three and six months ended June 30, 2015, FIBRA Macquarie paid VAT on behalf of these JV Trusts amounting to \$5.2 million (June 30, 2014: \$nil) and \$7.8 million (June 30, 2014: \$nil) respectively. These recoverable amounts have been settled against the distributions received by MMREIT from the JV Trusts.

16. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

On July 23, 2015, FIBRA Macquarie completed the acquisition of an eight-property industrial portfolio located in Monterrey, Nuevo León which includes four stabilized properties, two build-to-suit (BTS) development properties and two land parcels. The portfolio was acquired from Desarrollos Industriales Nexxus for US\$24.3 million (approximately \$387.5 million) excluding transaction costs and taxes. FIBRA Macquarie will pay additional consideration of US\$5.6 million (approximately \$89.4 million) for the two BTS projects, in each case subject to development completion and the tenant having taken possession and paid the first month's rent. The BTS projects are expected to be completed in mid-2016. Assuming completion of both projects, the total purchase price for the portfolio will be US\$29.9 million (approximately \$476.9 million) excluding transaction costs and taxes.

FIBRA Macquarie'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.

