



MACQUARIE

FIBRA Macquarie México (BMV:FIBRAMQ)

Reporte del Tercer Trimestre de 2015

27 de Octubre de 2015

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 aquellos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

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

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

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

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

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

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

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

Contents

1	Comunicado de Prensa y Mensaje del Director	3
2	Puntos relevantes del 3T15	16
3	Estados Financieros del Trimestre	24



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2015

Puntos Relevantes

- La ocupación del portafolio total se incrementó 190 pb a 91.9%
- El AFFO se incrementó 39.4% a Ps.363.1 millones; el AFFO por certificado se incrementó 9.0% a Ps.0.4475
- Cierre financiero de dos adquisiciones con un valor total de US\$134.9 millones con un cap rate promedio ponderado de 8.4%
- Se declaró una distribución de Ps.0.4250 por certificado, un incremento de 20.1%

CIUDAD DE MÉXICO, 27 de octubre de 2015 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales/de oficinas en México, anunció sus resultados financieros y operativos del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015.

Mensaje del Director para el Tercer Trimestre de 2015

FIBRA Macquarie tuvo un sólido desempeño en el tercer trimestre de 2015. FIBRA Macquarie sigue reportando crecimiento en Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO, por sus siglas en inglés) impulsado por la integración de adquisiciones, mejoras operativas y el mayor fortalecimiento del dólar estadounidense.

La plataforma interna de administración de propiedades de FIBRA Macquarie para el portafolio industrial continúa enfocada en proveer un servicio de alta calidad a sus arrendatarios actuales y en atraer nuevos arrendatarios. Como resultado, FIBRA Macquarie tuvo niveles saludables de renovación de arrendamientos, ejecutó expansiones de propiedad para arrendatarios existentes, y continuó firmando nuevos arrendamientos. Todo lo anterior contribuyó a alcanzar el incremento en ocupación más alto en la historia del portafolio industrial.

Las 17 propiedades comerciales/de oficinas en el portafolio actual de FIBRA Macquarie alcanzaron niveles de ocupación récord durante el trimestre. La administración proactiva de las propiedades comerciales, incluyendo nuevos arrendamientos y remodelaciones específicas

contribuyeron a esta mejora en desempeño. Las propiedades comerciales de FIBRA Macquarie proveen una gama de servicios básicos y están ubicados en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en el área metropolitana de la Ciudad de México. El crecimiento general en las ventas minoristas en México se refleja en una mayor afluencia de clientes en las propiedades de FIBRA Macquarie y en las ventas de sus arrendatarios.

Durante el trimestre, FIBRA Macquarie concretó el cierre financiero de las dos adquisiciones que fueron anunciadas en el segundo trimestre con un valor total de aproximadamente US\$134.9 millones con un cap rate promedio de 8.4%. Las adquisiciones añadieron 14 propiedades industriales estabilizadas al portafolio en cinco importantes mercados en el norte de México, así como dos proyectos industriales a la medida (*build-to-suit*) y dos terrenos adyacentes a propiedades existentes, lo que permitirá a FIBRA Macquarie atender las necesidades de expansión de sus actuales arrendatarios. Adicionalmente, FIBRA Macquarie está evaluando activamente una variedad de oportunidades de adquisición generadoras de valor tanto en el mercado industrial como en el comercial/de oficinas.

FIBRA Macquarie también está construyendo los cimientos de una estrategia de desarrollo de propiedades industriales, la cual podría representar un pequeño pero importante componente de su portafolio total.

El equipo de FIBRA Macquarie está entusiasmado por las perspectivas de crecimiento continuo y está ávido por cumplir sus compromisos con todos sus accionistas.

Distribuciones Crecientes en el Tercer Trimestre de 2015

El 27 de octubre de 2015, FIBRA Macquarie declaró una distribución para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015 de Ps.0.4250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 11 de noviembre a los tenedores registrados el 10 de noviembre de 2015. Los certificados de FIBRA Macquarie comenzarán a cotizar ex-distribución el 6 de noviembre de 2015. La distribución representa una razón de pago de 95.0% del AFFO del tercer trimestre y deriva en un total de distribuciones de 94.0% del AFFO en lo que va del año.

Guía de Distribución para el Cuarto Trimestre de 2015

FIBRA Macquarie estima que la distribución del cuarto trimestre de 2015 será de cuando menos Ps.0.4600 por certificado, asumiendo que no haya cambios materiales en el desempeño de nuestro negocio. Se espera que el incremento esté impulsado en parte por el impacto de la contribución durante un trimestre completo de las dos adquisiciones cerradas en el tercer trimestre. Además se asume un tipo de cambio promedio de Ps.16.50 por dólar estadounidense para noviembre y diciembre. FIBRA Macquarie reitera su guía respecto a mantener una razón de pago de entre 95.0% y 100.0% de su AFFO anual.

Resultados proporcionalmente combinados de los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 comparados con los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014

- Los ingresos se incrementaron 31.6% a Ps.773.2 millones desde Ps.587.4 millones.
- El ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) se incrementó 30.9% a Ps.660.0 millones desde Ps.504.0 millones.
- El AFFO se incrementó 39.4% a Ps.363.1 millones desde Ps.260.4 millones.
- El AFFO por certificado se incrementó 9.0% a Ps.0.4475 desde Ps.0.4108, reflejando el aumento en el número de certificados emitidos después del aumento de capital en septiembre de 2014.

Resultados proporcionalmente combinados de los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 comparados con los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014

- Los ingresos se incrementaron 25.7% a Ps.2,134.0 millones desde Ps.1,698.3 millones.
- El NOI se incrementó 24.9% a Ps.1,817.6 millones desde Ps.1,455.6 millones.
- El AFFO se incrementó 33.9% a Ps.1,007.4 millones desde Ps.752.2 millones.
- El AFFO por certificado se incrementó 4.6% a Ps.1.2416 desde Ps.1.1866.

Portafolio Industrial

Los niveles de ocupación en todo el portafolio de propiedades industriales de FIBRA Macquarie se incrementaron a 91.4% en el tercer trimestre, 110 pb más en comparación con el segundo trimestre de 2015 y 210 pb versus el periodo comparable anterior. Los incrementos estuvieron impulsados principalmente por una mayor retención, misma que se incrementó a 83.9% en el trimestre desde 79.0% en el mismo periodo de 2014. La retención en los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 se incrementó a 82.6% desde 74.1% en el periodo comparable anterior.

FIBRA Macquarie renovó arrendamientos en más de un millón de pies cuadrados de propiedades industriales durante el tercer trimestre. Las mayores tasas de retención y el arrendamiento de propiedades previamente vacantes reflejaron el impacto positivo de la plataforma de administración interna de propiedades de FIBRA Macquarie, así como la continua mejoría en los fundamentales del mercado de propiedades industriales.

FIBRA Macquarie firmó nuevos arrendamientos cubriendo más de 440,000 pies cuadrados de espacio industrial. Los puntos más sobresalientes incluyen:

- 84,000 pies cuadrados arrendados a una compañía de bebidas en **Guadalajara**;

- 78,500 pies cuadrados arrendados a un proveedor de accesorios para camiones ligeros en **Reynosa**;
- 70,000 pies cuadrados en conjunto con una extensión de ocho años, para un total de 173,000 pies cuadrados arrendados a un proveedor de plástico en **Chihuahua**;
- 58,000 pies cuadrados en conjunto con una extensión de cinco años , para un total de 290,000 pies cuadrados arrendados a un proveedor global de productos de la industria de vehículos en **Nuevo Laredo**; y
- 52,500 pies cuadrados en conjunto con una extensión de cinco años, para un total de 111,000 pies cuadrados arrendados a un mayorista y distribuidor de insumos para vehículos de motor en **Mexicali**.

Las rentas mensuales promedio por metro cuadrado en el tercer trimestre descendieron a US\$4.42 desde US\$4.48 en el tercer trimestre de 2014, principalmente como resultado de lo siguiente:

- (1) Una reducción de US\$0.04 que resultó de la adquisición de propiedades con una renta promedio de US\$3.97, la cual es más baja que el promedio del portafolio previo de FIBRA Macquarie. Excluyendo el impacto de las dos adquisiciones más recientes, la renta promedio de las propiedades industriales hubiera sido US\$4.46 en el tercer trimestre; y
- (2) Los más de 440,000 pies cuadrados de nuevos arrendamientos firmados en el trimestre que fueron rentados a un precio promedio de US\$3.89, el cual es más bajo que el promedio del portafolio, resultando en una reducción de US\$0.02 en el promedio general de precio de renta;

Portafolio Comercial/de Oficinas

Los niveles de ocupación en el portafolio comercial/de oficinas de FIBRA Macquarie, incluyendo las propiedades que forman parte de la co-inversión, llegaron a un récord de 94.9% en el tercer trimestre. El nivel de ocupación en el portafolio que es propiedad total de FIBRA Macquarie se situó en 98.1% en el tercer trimestre de 2015, un incremento de 59 pb comparado con el tercer trimestre de 2014. El nivel de ocupación en la porción de co-inversión del portafolio fue 90.6% al cierre del tercer trimestre, un incremento de 134 pb comparado con el tercer trimestre de 2014.

Las ventas minoristas en México han mostrado un crecimiento sostenido, como se refleja en el dato de ventas mismas tiendas (VMT) publicado por la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). ANTAD reportó que las VMT nominales totales de los nueve meses terminados el 30 de septiembre crecieron 6.2% comparadas con un incremento de solo 0.9% en el año completo 2014. El crecimiento nominal en las VMT de los

nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 fue de 4.3% en los supermercados comparado con un incremento de solo 0.3% en el año completo 2014.

La afluencia de clientes en las propiedades del portafolio comercial/de oficinas que están en propiedad total se incrementó aproximadamente 2.0% en comparación con el segundo trimestre a más de 6.3 millones de visitantes en el tercer trimestre de 2015. El incremento en la afluencia de clientes contribuyó a incrementos en las ventas de los cines y los supermercados de 15.9% y 7.2%, respectivamente, en los nueve meses terminados en septiembre de 2015 comparado con el mismo periodo de un año atrás.

FIBRA Macquarie también firmó un importante contrato de arrendamiento para una nueva expansión de 6,770 metros cuadrados con **Fábricas de Francia**, una prestigiada tienda departamental, en su propiedad Tecamac. Se espera que el arrendamiento contribuya a los ingresos por rentas de la división comercial/de oficinas a partir de la segunda mitad de 2016. Adicionalmente, 220 espacios de estacionamiento en City Shops del Valle han sido arrendados a un nuevo edificio de oficinas en el área. El arrendamiento del estacionamiento generará ingresos complementarios y el nuevo edificio de oficinas albergará más de 3,000 nuevos empleados de oficinas que podrían ser visitantes del centro comercial a partir del cuarto trimestre de 2015.

En el portafolio de la co-inversión con Grupo Frisa, Multiplaza Lindavista en Monterrey llegó a un nivel de ocupación de 83.0% en el tercer trimestre comparado con 78.0% en el tercer trimestre de 2014. El incremento estuvo impulsado por una remodelación que fue completada en el tercer trimestre.

La renta mensual promedio por metro cuadrado se incrementó a Ps.141.28 en el tercer trimestre comparada con Ps.138.77 en el periodo comparable anterior. El incremento refleja principalmente ajustes inflacionarios a los arrendamientos existentes.

Adquisiciones

Durante el tercer trimestre, FIBRA Macquarie logró el cierre financiero de dos adquisiciones. La primera de ellas, que comprende cuatro propiedades estabilizadas, dos proyectos de desarrollo construidos a la medida y dos terrenos, cerró el 23 de julio de 2015. Las propiedades estabilizadas existentes consisten de 29,900 metros cuadrados (322,200 pies cuadrados) de espacio industrial, 10,800 metros cuadrados (116,300 pies cuadrados) de dos proyectos construidos a la medida, y 25,100 metros cuadrados (270,500 pies cuadrados) en dos terrenos. El precio de compra total de las propiedades es US\$29.9 millones (Ps.476.9 millones), que representan un cap rate de 8.5% en las cuatro propiedades estabilizadas y los dos proyectos construidos a la medida. Se espera que los dos proyectos construidos a la medida estén terminados para el segundo semestre de 2016.

La segunda adquisición está conformada por diez propiedades industriales en Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo, en el norte de México, y cerró el 19 de agosto de 2015. El área bruta arrendable (GLA, por sus siglas en inglés) de las propiedades es 201,060 metros cuadrados (2.2 millones de pies cuadrados). FIBRA Macquarie adquirió estas propiedades por US\$105.0 millones (Ps.1,721.9 millones), representando un cap rate de 8.3%.

Declaraciones sobre el Apalancamiento

De acuerdo con las regulaciones aplicables a las FIBRAS, FIBRA Macquarie cumple con:

- El límite de apalancamiento de 50%, con una razón de apalancamiento de 40.6% al 30 de septiembre de 2015; y
- La razón de cobertura de servicio de deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) mínima de 1.0x, con un DSCR de 1.8x al 30 de septiembre de 2015.

Métricas financieras proporcionalmente combinadas de los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 (no auditadas en millones a menos que se especifique otro)

Indicador	3T2015 Ps.	3T2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)	9M		Variación Ps.	Variación (%)
					concluidos Septiembre 2015 Ps.	concluidos Septiembre 2014 Ps.		
Ingresos Totales	773.2	587.4	185.7	31.6%	2,134.0	1,698.3	435.7	25.7%
Ingreso Operativo Neto	660.0	504.0	155.9	30.9%	1,817.6	1,455.6	362.1	24.9%
EBITDA	600.3	463.2	137.1	29.6%	1,637.4	1,310.2	327.1	25.0%
Fondos Provenientes de Operaciones	408.4	295.9	112.5	38.0%	1,136.8	849.7	287.1	33.8%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	363.1	260.4	102.7	39.4%	1,007.4	752.2	255.1	33.9%

Indicador (por certificado)	3T2015 Ps.	3T2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)	9M		Variación Ps.	Variación (%)
					concluidos Septiembre 2015 Ps. Total	concluidos Septiembre 2014 Ps. Total		
Ingreso Operativo Neto	0.8134	0.7951	0.0183	2.3%	2.2402	2.2960	(0.0558)	(2.4%)
EBITDA	0.7399	0.7307	0.0092	1.3%	2.0181	2.0668	(0.0488)	(2.4%)
Fondos Provenientes de Operaciones	0.5034	0.4668	0.0366	7.8%	1.4011	1.3403	0.0608	4.5%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	0.4475	0.4108	0.0368	9.0%	1.2416	1.1866	0.0550	4.6%
Número de Certificados (millones de CBFIs)	811.36	633.95	177.42	28.0%	811.36	614.59	196.77	32.0%

Indicador (márgenes)	3T		Variación (pb)	9M		Variación (pb)
	2015 (% de ingresos)	2014 (% de ingresos)		concluidos septiembre 2015 (% de ingresos)	concluidos septiembre 2014 (% de ingresos)	
Ingresos Totales	773.2	587.4	n/a	2,134.0	1,698.3	n/a
Margen de NOI	85.4%	85.8%	(44.6)	85.2%	85.7%	(53.3)
Margen de EBITDA	77.6%	78.9%	(120.8)	76.7%	77.1%	(42.2)
Margen de FFO	52.8%	50.4%	244.7	53.3%	50.0%	323.8
Margen de AFFO	47.0%	44.3%	263.4	47.2%	44.3%	291.3

Resumen de métricas operativas

Indicador	Sector Industrial			Sector Comercial		
	Al 30 de septiembre de 2015	Al 30 de septiembre de 2014	Variación	Al 30 de septiembre de 2015	Al 30 de septiembre de 2014	Variación
ABA	2.9 millones	2.7 millones	7.4%	444,800	443,500	0.3%
Ocupación	91.4%	89.3%	2.4%	94.9%	94.0%	1.0%
Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado	US\$ 4.42	US\$ 4.48	(1.3%)	Ps 141.28	Ps 138.77	1.8%
Índice de retención trimestral	83.9%	79.0%	4.9%	94.0%	80.0%	17.5%
Weighted average lease term (by annualized base rent)	3.3 años	3.2 años	3.1%	5.2 años	5.9 años	(11.9%)

Detalles adicionales

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver la Presentación Corporativa ubicada en <http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings>.

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRA Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles 28 de octubre de 2015, a las 7:30 a.m. hora del centro / 9:30 a.m. hora del este.

A la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com 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 Third Quarter 2015 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible hasta el 30 de octubre de 2015, llamando al +1 (855) 859 2056 o +1 (404) 537 3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 46343329. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2015 en el sitio web de FIBRA Macquarie: www.fibramacquarie.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 274 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicados en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana (al 30 de septiembre 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 (MIRA) de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Asset Management de Macquarie Group y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, administración de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente US\$102 mil millones de activos totales bajo administración al 31 de marzo de 2015 con más de 400 empleados que administran 50 fondos listados y no listados a nivel mundial.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. 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 que una cantidad de factores importantes puede causar que los resultados reales difieran significativamente de aquellos de proyecciones a futuro y no tomamos ninguna obligación de actualizar ninguna declaración sobre 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, SEGÚN SU ENMIENDA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

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

Relación con Inversionistas:

Toe Matsumura

Tel: +52 (55) 9178 7768

Cel: +52 1 (55) 4450 5018

Email: toe.matsumura@macquarie.com

Para relación con medios, favor de contactar:

José Manuel Sierra

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cel: +52 1 (55) 5105 5907

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cel: +52 1 (55) 3977 2778

Email: darrazola@carralsierra.com.mx

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

	Sep 30, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000
Activos - Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,316,092	5,425,062
Efectivo restringido	8,929	31,617
Cuentas por cobrar, neto	97,712	116,944
IVA por recuperar	287,020	199,129
Otros activos	44,586	99,925
Total de activos - Circulante	2,754,339	5,872,677
Activos - No Circulante		
Efectivo restringido	146,787	147,155
Otros activos	123,862	58,682
Inversiones a método de participación	968,190	930,415
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	34,880,717	27,612,778
Total de activos - No circulante	37,051,161	29,680,635
Total de activos	39,805,500	35,553,312
Pasivos - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	295,242	248,555
Otros pasivos	42,371	93,598
Depósitos de inquilinos	18,695	15,474
Total de pasivos - Circulante	356,308	357,627
Pasivos - No Circulante		
Depósitos de inquilinos	303,074	251,025
Deuda	16,160,898	14,091,738
Total de pasivos - No Circulante	16,463,972	14,342,763
Total de pasivos	16,820,280	14,700,390
Activos netos	22,985,220	20,852,922
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,369,994	18,376,480
Utilidades retenidas	4,615,226	2,476,442
Total de patrimonio	22,985,220	20,852,922

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

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

	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	720,134	542,670	1,987,149	1,608,653
Gastos de propiedades	(103,953)	(74,786)	(297,150)	(233,273)
Ingreso neto por propiedades	616,181	467,884	1,689,999	1,375,380
Honorarios de administración	(50,152)	(36,437)	(151,504)	(107,109)
Gastos relacionados con adquisiciones	(2,224)	(2,884)	(11,077)	(31,894)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(9,439)	(4,371)	(28,572)	(38,168)
Total de gastos de operación	(61,815)	(43,692)	(191,153)	(177,171)
Gastos financieros	(202,141)	(163,898)	(569,306)	(509,485)
Ingresos por intereses	18,227	4,263	93,186	41,014
Otros ingresos	-	53,980	-	53,980
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	34,629	11,755	63,915	24,721
Ganancia/ (pérdida) cambiaria	(1,268,084)	(363,411)	(2,008,780)	(326,541)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	2,266,172	638,399	3,544,210	570,608
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	406,407	408,586	406,407	408,586
Utilidad del periodo	1,809,576	1,013,866	3,028,478	1,461,092
Otros ingresos integrales				
Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	1,809,576	1,013,866	3,028,478	1,461,092
Utilidad por CBFÍ*				
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	2.23	1.60	3.73	2.38
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)	2.23	1.60	3.73	2.38

* *Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios*

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	-	1,461,092	1,461,092
Resultado integral del periodo	-	1,461,092	1,461,092
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
CBFIs emitidos:	4,708,788	-	4,708,788
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(858,747)	(858,747)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	4,708,788	(858,747)	3,850,041
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2014	18,382,589	944,588	19,327,177
Patrimonio total al 1 de enero de 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del periodo	-	3,028,478	3,028,478
Resultado integral del periodo	-	3,028,478	3,028,478
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
Gastos directamente atribuibles a la oferta primaria global	(6,486)	-	(6,486)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(889,694)	(889,694)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(6,486)	(889,694)	(896,180)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2015	18,369,994	4,615,226	22,985,220

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

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

	9 meses terminados el Sep 30, 2015 \$'000 Entradas/(Salidas)	9 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000 Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	3,028,478	1,461,092
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	(3,544,210)	(570,608)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor	(406,407)	(408,586)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(46,748)	(14,826)
Amortización de mejoras del inquilino	9,111	9,036
Amortización de comisiones por arrendamiento	21,466	26,381
Ingresos financieros	(93,186)	(4,263)
Provisión de cuentas incobrables	29,736	7,936
Pérdida cambiaria neta	2,065,408	340,018
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	569,306	509,485
Otros ingresos	-	(53,980)
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	(63,915)	(24,721)
Movimientos de capital de trabajo:		
(Disminución)/aumento en cuentas por cobrar	(61,488)	486,961
Aumento/(disminución) en cuentas por pagar	74,000	(42,955)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,581,551	1,720,970
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión - adquisición de activos	(3,088,746)	(657,995)
Gastos de capital de mantenimiento y otros gastos capitalizados	(222,733)	
Inversiones a método de participación	-	(691,684)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	26,140	5,513
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión	(3,285,339)	(1,344,166)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, netos de costos de obtención de deuda	-	255,851
Pago de deuda	-	(663,443)
Ingresos financieros	93,186	4,263
Intereses pagados	(541,463)	(458,880)
Recursos obtenidos del plazo del patrimonio	(33,639)	4,708,788
Distribuciones a los titulares de CBFi	(889,694)	(858,747)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	(1,371,610)	2,987,832
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,075,398)	3,364,636
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,603,834	2,347,932
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(56,628)	(13,477)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo*	2,471,808	5,699,092

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$155.7 millones (al 30 de septiembre de 2014: \$148.3 millones)



1

Puntos Relevantes del Tercer Trimestre de 2015

Puntos relevantes del 3T15



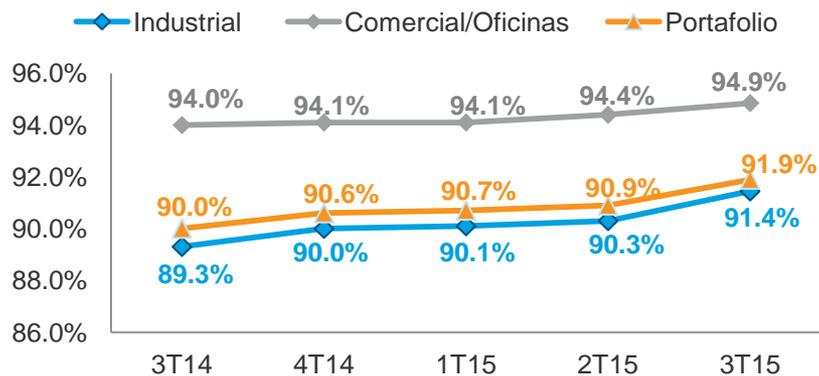
- Crecimiento en el desempeño operativo
 - Incremento en ocupación récord, impulsado por fundamentales de mercado sólidos y el manejo proactivo de propiedades
 - Incremento en el índice de retención
- Disciplina en la actividad de adquisiciones
 - Se completaron dos adquisiciones con un valor total de US\$134.9 millones con un cap rate promedio ponderado de 8.4%
- Resultados financieros sólidos
 - Incremento de 20.1% en la distribución por certificado, que fue de \$0.4250 pesos
 - Crecimiento de Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (“AFFO”)¹ de 39.4%, alcanzando Ps. 363.1 millones
 - AFFO por certificado crece 9.0%
- Implementación de iniciativas que aportan valor
 - Expansiones / remodelaciones
 - Iniciativas con enfoque al cliente
 - Eficiencias operativas

1. Por sus siglas en inglés

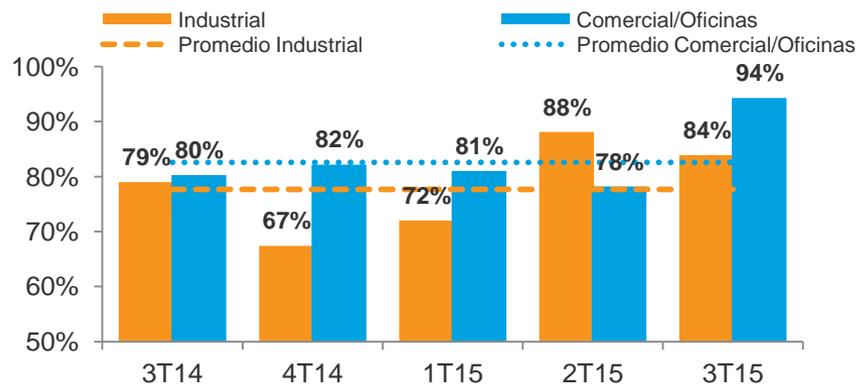
Indicadores Clave del Portafolio al 3T15



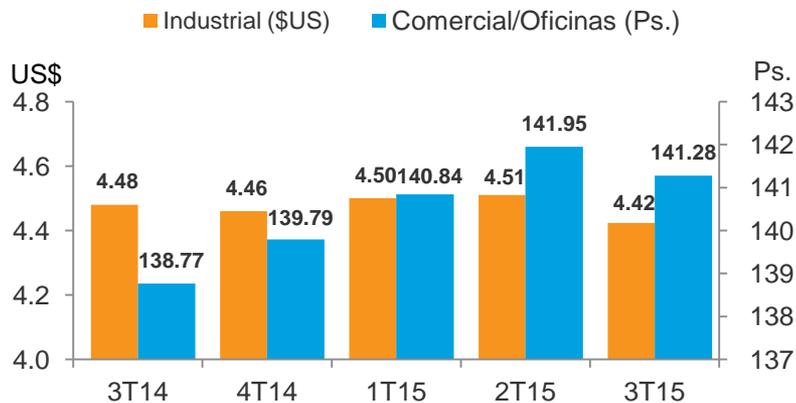
Ocupación (al final del trimestre)



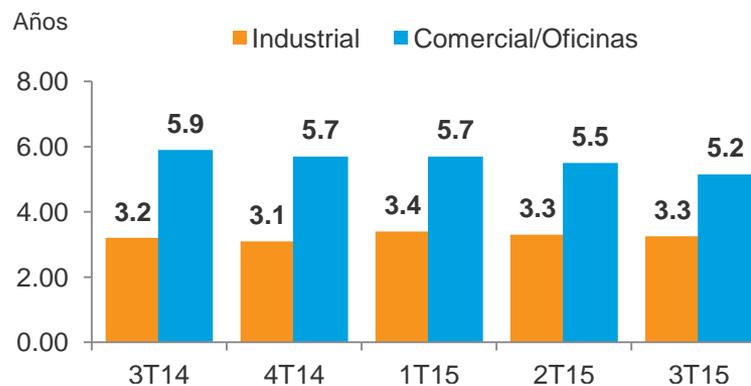
Índice de Retención (por ABA, fecha de firma de contrato)



Rentas (Promedio de renta mensual por m² arrendado, al final del trimestre)



Promedio Ponderado de Término de Contrato (por renta anualizada, al final del trimestre)



Estado de Resultados

en millones de Ps. a menos que se especifique otro



Indicador	3T2015 Ps.	3T2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)	9M concluidos Septiembre 2015 Ps.	9M concluidos Septiembre 2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)
Ingresos Totales	773.2	587.4	185.7	31.6%	2,134.0	1,698.3	435.7	25.7%
Ingreso Operativo Neto¹	660.0	504.0	155.9	30.9%	1,817.6	1,455.6	362.1	24.9%
EBITDA¹	600.3	463.2	137.1	29.6%	1,637.4	1,310.2	327.1	25.0%
Fondos Provenientes de Operaciones¹	408.4	295.9	112.5	38.0%	1,136.8	849.7	287.1	33.8%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados¹	363.1	260.4	102.7	39.4%	1,007.4	752.2	255.1	33.9%

Indicador (por certificado)	3T2015 Ps.	3T2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)	9M concluidos Septiembre 2015 Ps. Total	9M concluidos Septiembre 2014 Ps. Total	Variación Ps.	Variación (%)
Ingreso Operativo Neto¹	0.8134	0.7951	0.0183	2.3%	2.2402	2.2960	(0.0558)	(2.4%)
EBITDA¹	0.7399	0.7307	0.0092	1.3%	2.0181	2.0668	(0.0488)	(2.4%)
Fondos Provenientes de Operaciones¹	0.5034	0.4668	0.0366	7.8%	1.4011	1.3403	0.0608	4.5%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados¹	0.4475	0.4108	0.0368	9.0%	1.2416	1.1866	0.0550	4.6%
Número de Certificados (millones de CBFIs)	811.36	633.95 ²	177.42	28.0%	811.36	614.59 ²	196.77	32.0%

- El Ingreso Operativo Neto ("NOI", por sus siglas en inglés) incluye ingresos relacionados con la renta de las propiedades, así como otros ingresos variables, menos gastos operativos (incluyendo gastos de administración de propiedades). Utilidad antes de financieros, impuestos, depreciación y amortización ("UAFIDA" o "EBITDA", por sus siglas en inglés), incluye al NOI menos comisiones por administración del fondo, gastos corporativos, gastos administrativos, gastos profesionales y legales. Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) es igual a EBITDA más ingresos por intereses menos gastos por intereses. FIBRA Macquarie calcula Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO", por sus siglas en inglés) al ajustar el FFO con gastos de capital normalizados, mejoras del inquilino y comisiones de arrendamiento. AFFO puede ser calculado de diferentes maneras por otros participantes en el mercado, lo cual limita su uso como medida de comparación. El uso de AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe utilizarse como complemento y no como reemplazo del análisis de otros indicadores financieros requeridos por las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF, o IFRS por sus siglas en inglés).
- Promedio ponderado para el período.

Distribución



Distribución de Ps.0.3625
por certificado¹

**Primer Trimestre
2015**

99.5% de Ps.0.3642 en
AFFO por certificado¹

Distribución de Ps.0.3800
por certificado¹

**Segundo Trimestre
2015**

88.4% de Ps.0.4299 en
AFFO por certificado¹

Distribución de Ps.0.4250
por certificado¹

**Tercer Trimestre
2015**

95.0% de Ps.0.4475 en
AFFO por certificado¹

Distribución de Ps.1.1675
por certificado¹

**9 Meses Concluidos
(30 de Septiembre de 2015)**

94.0% de Ps.1.2416 en
AFFO por certificado¹

- FIBRA Macquarie autorizó una distribución de efectivo de Ps.0.4250 por certificado en el tercer trimestre de 2015. La distribución de Ps.0.4250 por certificado es igual a 95.0% del AFFO en el tercer trimestre de 2015 y deriva en un total de distribuciones de 94.0% de AFFO en lo que va del año.
- FIBRA Macquarie estima que la distribución del cuarto trimestre de 2015 será de cuando menos Ps.0.4600 por certificado, asumiendo que no haya cambios materiales en el desempeño de nuestro negocio. Se espera que el incremento esté impulsado en parte por el impacto de la contribución durante un trimestre completo de las dos adquisiciones cerradas en el tercer trimestre.
- Debido a la actual posición fiscal de FIBRA Macquarie, esta distribución no debe ser considerada una distribución de resultado fiscal sino que deberá ser considerada un reembolso de capital, de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta. Dichos reembolsos de capital no debieran estar sujetos a retención. Sugerimos que los inversionistas busquen asesoría fiscal para mayor orientación sobre este tema.

1. Basado en 811,363,500 certificados

Aspectos Operativos Relevantes



Portafolio Industrial

- Incremento récord de 210 pb a 91.4% vs el periodo comparable
- Plataforma interna enfocada a clientes renovó contratos con inquilinos por más de un millón de pies cuadrados
- Se sumaron más de 440,000 pies cuadrados en nuevos contratos
- El índice de retención alcanzó 83.9%

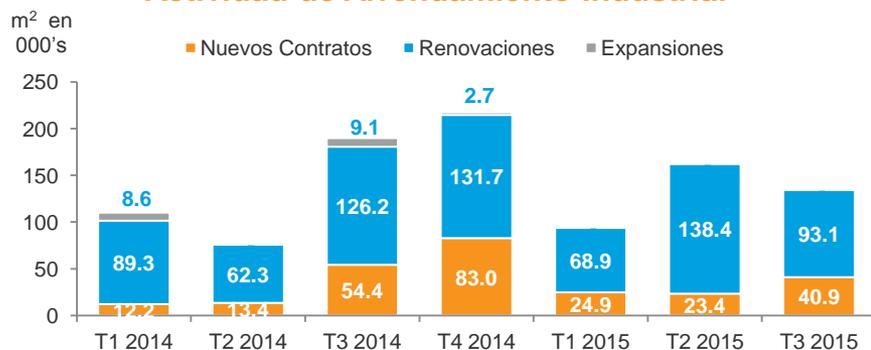
	Norte	Bajío	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	217	26	30	1	274
Número de Inquilinos	285	37	59	2	383
Metros Cuadrados '000s	2,382.5	342.4	212.9	17.9	2,955.8
Ocupación	89.7%	100.0%	96.6%	100.0%	91.4%
% Renta Anualizada	78.6%	12.2%	8.5%	0.8%	100%
Promedio de Renta Mensual (US\$/m ²)	\$4.40	\$4.25	\$4.92	\$5.03	\$4.42

Portafolio Comercial /de Oficinas

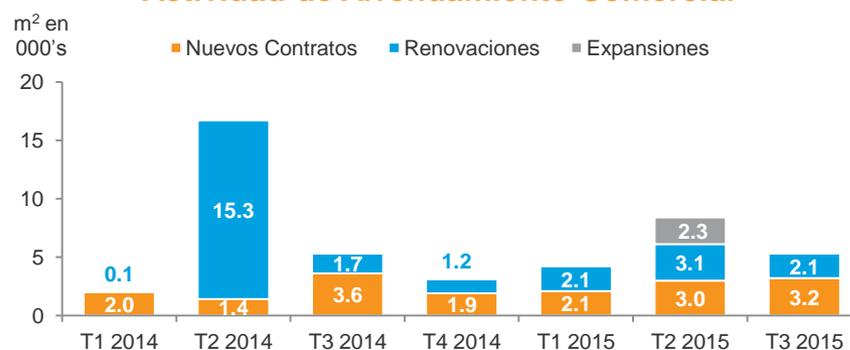
- Desempeño récord en ocupación, alcanzando 94.9%
- Afluencia en centros comerciales propios mayor a 6.3 millones de visitantes en 3T2015
- Firma de contrato con **Fabricas de Francia**, el cual se estima contribuirá a ingresos por rentas en la segunda mitad de 2016

	Norte	Bajío	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos	82	46	465	144	737
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	320.5	62.2	444.7
Ocupación	83.0%	94.2%	97.8%	87.1%	94.9%
% Renta Anualizada	7.8%	4.4%	78.3%	9.5%	100%
Promedio de Renta Mensual (US\$/m ²)	Ps. 162.4	Ps. 102.16	Ps. 149.	Ps. 104.1	Ps. 141.28
FX 17.0771	US\$ 9.51	US\$ 5.98	US\$ 8.73	US\$ 6.1	US\$ 8.27

Actividad de Arrendamiento Industrial



Actividad de Arrendamiento Comercial



Nivel de Apalancamiento Regulatorio



Para ver la declaración reglamentaria de deuda, favor de consultar el sitio de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

Índice de Apalancamiento ¹	Ps.'000
Créditos Bancarios	16,160,898
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	39,805,500

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{16,160,898}{39,805,500} = 40.6\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	2,316,092	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	287,020
UO _t	Utilidad (Pérdida) de Operación después de dividendos	-	1,573,369
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	-
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamiento	-	1,154,972
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamiento	-	940,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	116,392
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	91,278
ICD _t =		$\frac{2,316,092 + 287,020 + 1,573,369}{1,154,972 + 940,000 + 116,392 + 91,278}$	= 1.8x (Mínimo regulatorio de 1.0x)

1. Excluye la deuda relacionada a la co-inversión con Grupo Frisa, ya que ésta se contabiliza por el método de participación

Declaración de Deuda



Para ver la declaración reglamentaria de deuda, favor de consultar el sitio de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

Deuda Asociada con Propiedades en Propiedad Completa

Acreeedores 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
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	363.8	6,189.6	5.07%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	183.7	3,124.4	90 day Libor + 3.85%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	80.2	1,364.0	5.07%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745465	USD	85.8	1,459.5	90 day Libor + 3.80%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Dec-17	Dec-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.5	3,086.5	4.50%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dec-12	Jan-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	55.1	936.9	6.73%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Nov-13	Oct-16	-
Total		950.2	16,160.9						

Deuda Asociada con la co-inversión con Grupo Frisa⁶

Acreeedores 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
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745464	Ps.	33.8	575.2	6.89%	Interest Only	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	16.4	279.5	7.61%	Interest Only	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
Total		50.3	854.7						

1. Algunos de estos créditos han sido sindicados con otros acreedores

2. Incluye costos de apertura de préstamos capitalizados, mismos que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente; FX: Ps.17.0073 por USD

3. Pago sólo de interés sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones asociadas con la deuda

4. Los acreedores tienen colateral sólo sobre las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las cuales tienen derechos contra los deudores y/o FIBRA Macquarie

5. Sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones

6. Parte proporcional

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE KPMG DE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014	5
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 SEPTIEMBRE 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
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte.
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

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

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

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFÍ
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 septiembre de 2015, que incluye:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de septiembre de 2015;
- Los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios por los periodos de tres meses y seis meses terminados el 30 de septiembre de 2015;
- El estado consolidado de variaciones en el patrimonio condensado intermedio por el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2015;
- El estado consolidado de flujos de efectivo condensado intermedio por el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre 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)

FIBRA Macquarie Mexico
2

Conclusión

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

	Nota	Sep 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Activos - Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,316,092	5,425,062
Efectivo restringido		8,929	31,617
Cuentas por cobrar, neto		97,712	116,944
IVA por recuperar		287,020	199,129
Otros activos		44,586	99,925
Total de activos - Circulante		2,754,339	5,872,677
Activos - No Circulante			
Efectivo restringido		146,787	147,155
Otros activos		123,862	58,682
Inversiones a método de participación	9	968,190	930,415
Crédito Mercantil		931,605	931,605
Propiedades de inversión	10	34,880,717	27,612,778
Total de activos - No circulante		37,051,161	29,680,635
Total de activos		39,805,500	35,553,312
Pasivos - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		295,242	248,555
Otros pasivos		42,371	93,598
Depósitos de inquilinos		18,695	15,474
Total de pasivos - Circulante		356,308	357,627
Pasivos - No Circulante			
Depósitos de inquilinos		303,074	251,025
Deuda	11	16,160,898	14,091,738
Total de pasivos - No Circulante		16,463,972	14,342,763
Total de pasivos		16,820,280	14,700,390
Activos netos		22,985,220	20,852,922
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	12	18,369,994	18,376,480
Utilidades retenidas		4,615,226	2,476,442
Total de patrimonio		22,985,220	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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

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

	Nota	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
		Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	720,134	542,670	1,987,149	1,608,653
Gastos de propiedades	4(b)	(103,953)	(74,786)	(297,150)	(233,273)
Ingreso neto por propiedades		616,181	467,884	1,689,999	1,375,380
Honorarios de administración	4(c)	(50,152)	(36,437)	(151,504)	(107,109)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(2,224)	(2,884)	(11,077)	(31,894)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(9,439)	(4,371)	(28,572)	(38,168)
Total de gastos de operación		(61,815)	(43,692)	(191,153)	(177,171)
Gastos financieros	4(f)	(202,141)	(163,898)	(569,306)	(509,485)
Ingresos por intereses	4(g)	18,227	4,263	93,186	41,014
Otros ingresos	4(h)	-	53,980	-	53,980
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	9	34,629	11,755	63,915	24,721
Ganancia/ (pérdida) cambiaria	4(i)	(1,268,084)	(363,411)	(2,008,780)	(326,541)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	2,266,172	638,399	3,544,210	570,608
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	406,407	408,586	406,407	408,586
Utilidad del periodo		1,809,576	1,013,866	3,028,478	1,461,092
Otros ingresos integrales					
Otros ingresos integrales del periodo		-	-	-	-
Resultado integral del periodo		1,809,576	1,013,866	3,028,478	1,461,092
Utilidad por CBFi*					
Utilidad básica por CBFi (pesos)	8	2.23	1.60	3.73	2.38
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	8	2.23	1.60	3.73	2.38

* *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 NUEVE TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	
Patrimonio total al 1 de enero de 2014		13,673,801	342,243	14,016,044
Resultado integral del periodo		-	1,461,092	1,461,092
Resultado integral del periodo		-	1,461,092	1,461,092
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
CBFIs emitidos:		4,708,788	-	4,708,788
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs		-	(858,747)	(858,747)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		4,708,788	(858,747)	3,850,041
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2014		18,382,589	944,588	19,327,177
Patrimonio total al 1 de enero de 2015		18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del periodo		-	3,028,478	3,028,478
Resultado integral del periodo		-	3,028,478	3,028,478
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
Gastos directamente atribuibles a la oferta primaria global		(6,486)	-	(6,486)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(889,694)	(889,694)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(6,486)	(889,694)	(896,180)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2015		18,369,994	4,615,226	22,985,220

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 SEPTIEMBRE DE 2015 (NO AUDITADOS) Y DE 2014

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

	Nota	9 meses terminados el Sep 30, 2015 \$'000 Entradas/(Salidas)	9 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000 Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del periodo		3,028,478	1,461,092
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4(j)	(3,544,210)	(570,608)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor	4(j)	(406,407)	(408,586)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(46,748)	(14,826)
Amortización de mejoras del inquilino		9,111	9,036
Amortización de comisiones por arrendamiento		21,466	26,381
Ingresos financieros		(93,186)	(4,263)
Provisión de cuentas incobrables		29,736	7,936
Pérdida cambiaria neta	4(i)	2,065,408	340,018
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		569,306	509,485
Otros ingresos		-	(53,980)
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	9	(63,915)	(24,721)
Movimientos de capital de trabajo:			
(Disminución)/aumento en cuentas por cobrar		(61,488)	486,961
Aumento/(disminución) en cuentas por pagar		74,000	(42,955)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		1,581,551	1,720,970
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión - adquisición de activos		(3,088,746)	(657,995)
Gastos de capital de mantenimiento y otros gastos capitalizados		(222,733)	
Inversiones a método de participación	9	-	(691,684)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	9	26,140	5,513
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		(3,285,339)	(1,344,166)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, netos de costos de obtención de deuda		-	255,851
Pago de deuda		-	(663,443)
Ingresos financieros		93,186	4,263
Intereses pagados		(541,463)	(458,880)
Recursos obtenidos del plazo del patrimonio		(33,639)	4,708,788
Distribuciones a los titulares de CBFÍ	7	(889,694)	(858,747)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(1,371,610)	2,987,832
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(3,075,398)	3,364,636
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo		5,603,834	2,347,932
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(i)	(56,628)	(13,477)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo*		2,471,808	5,699,092

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$155.7 millones (al 30 de septiembre de 2014: \$148.3 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 ("FIBRA Macquarie") 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"). FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRA Macquarie 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 FIBRA Macquarie 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").

Antecedentes

El 14 de diciembre de 2012, FIBRA Macquarie 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 ("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 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 ("oferta mexicana") de 164,524,897 CBFIs por ingresos brutos de aproximadamente \$12.80 mil millones.

El 23 de septiembre de 2014, FIBRA Macquarie 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 \$4.85 mil millones.

FIBRA Macquarie y sus entidades controladas (el "Grupo") fueron establecidos con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México. FIBRA Macquarie 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"), y 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 un portafolio de 156 propiedades a filiales de GE Capital Real Estate de México S. de R.L. de C.V. ("GECREM") y un portafolio 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 un portafolio de 49 propiedades a filiales de Corporate Properties of the Americas ("CPA"), con financiamiento parcial de líneas de crédito de GECREM.

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

MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II adquirieron un portafolio 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 Banco Nacional de México ("Banamex").

MMREIT Retail Trust III adquirió un 50% de interés en un portafolio 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 del portafolio.

El 18 de febrero de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de una propiedad industrial de dos edificios ubicados en Monterrey de Ridge Property Trust II por US\$58.0 millones (aproximadamente \$986.4 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.

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 (CONTINUACIÓN)***Actividades relevantes***

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexxus por US\$24.3 millones (aproximadamente \$413.3 millones) excluyendo costos de transacción e impuestos. FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$95.2 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado. Se espera que el primero proyecto BTS se complete en el transcurso del cuarto trimestre de 2015, y que el segundo se complete 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 \$508.5 millones), excluyendo costos de transacción e impuestos.

El 19 de Agosto de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de diez propiedades industriales ubicadas en el norte de México en las ciudades de Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo. El portafolio se adquirió de un propietario y desarrollador institucional de propiedades industriales en México por un monto de US\$105.0 millones (aproximadamente \$1.8 mil millones), excluyendo costos de transacción e impuestos.

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 Octubre de 2015, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie 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 FIBRA Macquarie 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 septiembre de 2014. Estas reclasificaciones no han dado lugar a un impacto material sobre el Estado de Resultado Integral, 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 de NIIF 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)

IMPORTE 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 Sep 30, 2015 \$'000	3 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000	9 meses terminados el Sep 30, 2015 \$'000	9 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades				
Ingresos por arrendamiento	675,601	507,731	1,856,932	1,520,006
Ingresos por estacionamiento	12,403	13,381	37,705	33,581
Gastos refacturados a los inquilinos	32,130	21,558	92,512	55,066
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	720,134	542,670	1,987,149	1,608,653
b) Gastos de las propiedades				
Gastos de administración de la propiedad	(19,931)	(14,313)	(57,856)	(39,304)
Seguros sobre la propiedad	(7,295)	(6,407)	(19,778)	(21,101)
Impuesto predial	(13,152)	(12,086)	(39,302)	(36,760)
Reparaciones y mantenimiento	(21,837)	(12,225)	(63,346)	(33,227)
Servicios de seguridad	(5,156)	(5,518)	(16,418)	(15,754)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	(5,199)	(6,206)	(9,451)	(12,620)
Amortización de mejoras para el inquilino	(3,070)	(3,071)	(9,111)	(9,036)
Amortización comisiones de arrendamiento	(6,628)	(10,011)	(21,466)	(26,381)
Gastos de servicios generales	(3,555)	(4,170)	(11,455)	(12,959)
Gastos de mercadotecnia	(2,539)	(1,499)	(9,172)	(5,389)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,371)	(951)	(8,170)	(8,335)
Provisión para cuentas incobrables	(12,010)	1,090	(29,736)	(7,936)
Otros gastos para la propiedad	(1,210)	581	(1,889)	(4,471)
Total de gastos para la propiedad	(103,953)	(74,786)	(297,150)	(233,273)
c) Gastos de gestión				
Honorarios por pagar al Administrador	(50,152)	(36,437)	(151,504)	(107,109)
Total de gastos de gestión	(50,152)	(36,437)	(151,504)	(107,109)
d) Gastos relacionados a la adquisición				
ISAI y gastos relacionados	-	-	-	(26,908)
Gastos relacionados con la adquisición	(2,224)	(2,884)	(11,077)	(4,986)
Total de gastos relacionados a la adquisición	(2,224)	(2,884)	(11,077)	(31,894)
e) Honorarios legales, profesionales y otros gastos				
Honorarios de asesoría fiscal	(380)	(272)	(648)	(3,464)
Honorarios de contabilidad	(1,780)	(2,063)	(7,124)	(6,683)
Honorarios de valuación	(2,126)	2,558	(6,200)	(3,209)
Honorarios de auditoría	(1,155)	(1,378)	(2,936)	(4,028)
Otros honorarios profesionales	(2,112)	(1,977)	(5,310)	(8,778)
Otros gastos	(1,886)	(1,239)	(6,354)	(12,006)
Total honorarios legales, profesionales y otros gastos	(9,439)	(4,371)	(28,572)	(38,168)

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 Sep 30, 2015 \$'000	3 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000	9 meses terminados el Sep 30, 2015 \$'000	9 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000
f) Gastos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(194,527)	(155,782)	(547,273)	(470,226)
Otros gastos financieros	(7,614)	(8,116)	(22,033)	(39,259)
Total de gastos financieros	(202,141)	(163,898)	(569,306)	(509,485)
g) Ingresos por intereses				
Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano	18,227	4,263	86,920	28,815
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	-	-	6,266	12,199
Total de ingresos por intereses	18,227	4,263	93,186	41,014
h) Otros ingresos				
Liberación de provisión de consideración contingente	-	53,980	-	53,980
Total other income				
i) Ganancia cambiaria				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en las partidas monetarias	(1,243,068)	(362,797)	(1,978,755)	(324,186)
Pérdida en cambio neta realizada por transacciones	(25,016)	(614)	(30,025)	(2,355)
Total de pérdida cambiaria	(1,268,084)	(363,411)	(2,008,780)	(326,541)
j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable				
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	2,266,172	638,399	3,544,210	570,608
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	406,407	408,586	406,407	408,586
Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable	2,672,579	1,046,985	3,950,617	979,194

Al 30 de septiembre de 2015, el Grupo tenía 60 empleados (al 30 de septiembre de 2014: 47) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración.

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

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 Sep 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	221,760	124,564	125,169	124,847	21,172	155,653	773,165
Utilidad operativa del segmento ³ <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	102,740	71,813	91,600	83,673	6,872	72,597	429,295
Gastos financieros ⁴	(83,232)	(30,852)	(29,323)	(22,151)	(6,669)	(46,621)	(218,848)

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 \$21.2 millones y de \$31.2 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$6.9 millones y de \$9.7 millones respectivamente.

⁴ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$6.7 millones y de \$10.0 millones respectivamente.

3 meses terminados Sep 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	157,466	102,886	93,982	65,780	9,982	157,313	587,409
Utilidad operativa del segmento ² <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	96,601	70,362	40,928	23,963	2,620	79,492	313,966
Gastos financieros ³	(46,742)	(31,002)	(30,356)	(23,717)	(3,711)	(45,003)	(180,531)

¹El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$9.0 millones y de \$35.8 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$2.1 millones y de \$9.6 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.3 millones y de \$13.3 millones respectivamente.

9 meses terminados Sep 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	622,636	354,881	357,379	279,555	58,644	460,937	2,134,032
Utilidad operativa del segmento ³ <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	336,213	200,164	221,951	156,268	18,554	218,580	1,151,730
Gastos financieros ⁴	(193,538)	(101,517)	(96,485)	(72,887)	(19,770)	(134,627)	(618,824)

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 \$58.6 millones y de \$87.6 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$18.6 millones y de \$27.3 millones respectivamente.

⁴ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$19.7 millones y de \$29.7 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)

9 meses terminados Sep 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	468,349	310,320	277,191	207,106	20,008	415,356	1,698,330
Utilidad operativa del segmento ² <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	278,745	194,962	137,814	91,622	5,512	206,891	915,546
Gastos financieros ³	(138,960)	(92,168)	(90,247)	(70,510)	(7,537)	(118,356)	(517,778)

* El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$20.0 millones y de \$69.7 millones respectivamente.

** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$5.5 millones y de \$19.2 millones respectivamente.

*** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$7.5 millones y de \$26.2 millones respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2015	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste ¹ \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	12,700,464	6,661,808	6,331,574	4,783,042	745,293	6,450,380	37,672,561
Pasivos totales del segmento	(5,714,012)	(2,997,186)	(2,848,612)	(2,151,918)	(358,732)	(3,353,063)	(17,423,523)

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 Sep 30, 2015 \$'000	3 meses terminados Sep 30, 2014 \$'000	9 meses terminados Sep 30, 2015 \$'000	9 meses terminados Sep 30, 2014 \$'000
Total de ingresos del segmento	773,165	587,409	2,134,032	1,698,330
Ingreso atribuible a la inversión en método de participación	(53,031)	(44,739)	(146,883)	(89,677)
Ingresos por intereses	18,227	4,263	93,186	41,014
Otros ingresos	-	53,980	-	53,980
Total de ingresos por ventas del periodo	738,361	600,913	2,080,335	1,703,647
Utilidad operativa por segmento reportable	429,295	313,965	1,151,730	915,546
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,955	1,763	15,434	548
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	-	-	-	(25,491)
Ingresos por intereses	18,227	4,263	93,186	41,014
Participación en ingresos por intereses a método de participación	17,419	13	17,444	13
Otros ingresos	-	53,980	-	53,980
(Pérdida) cambiaria	(1,268,084)	(363,411)	(2,008,780)	(326,541)
Fluctuación cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	406,407	408,586	406,407	408,586
Honorarios por pagar al Administrador	2,266,172	638,399	3,544,210	570,608
Gastos de transacción	(50,152)	(36,437)	(151,504)	(107,109)
Honorarios legales, profesionales y otros	(2,224)	(2,884)	(11,077)	(31,894)
Honorarios legales y profesionales atribuible a la inversión en método de participación	(9,439)	(4,371)	(28,572)	(38,168)
Utilidad operativa del periodo	1,809,576	1,013,866	3,028,478	1,461,092

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

	AI Sep 30, 2015 \$'000	AI Dic 31, 2014 \$'000
Activos por segmento reportable	37,672,561	30,365,741
Inversión en propiedades no incluidas en segmento de reporte	6,436	2,439
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,471,808	5,603,834
Cuentas por cobrar	97,712	116,944
IVA por cobrar	287,020	199,129
Otros activos	168,448	158,607
Activos atribuibles a inversión en método de participación	(1,866,675)	(1,823,797)
Inversiones en negocios conjuntos	968,190	930,415
Total de activos	39,805,500	35,553,312
Pasivos totales por segmento reportable	(17,423,523)	(15,345,217)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(295,242)	(248,555)
Pasivos atribuibles a inversión en método de participación	898,485	893,382
Total de pasivos	(16,820,280)	(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)

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015, FIBRA Macquarie pagó tres distribuciones por un monto total de \$889.7 millones (30 de septiembre de 2014: \$858.7 millones). El primer monto distribuido por \$287.3 millones (\$0.354 por CBFi) fue pagado el 13 de marzo de 2015, el segundo monto distribuido por \$294.1 millones (\$0.362 por CBFi) fue pagado el 13 de mayo de 2015 y el tercer monto distribuido por \$308.3 millones (\$0.380 por CBFi) fue pagado el 11 de agosto de 2015.

8. UTILIDAD POR CBFi

	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad por CBFi				
Utilidad básica por CBFi (pesos)	2.23	1.60	3.73	2.38
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	2.23	1.60	3.73	2.38
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFi				
Utilidad neta en el periodo	1,809,576	1,013,866	3,028,478	1,461,092
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	811,364	633,948	811,364	614,590
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFi				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFi	1,809,576	1,013,866	3,028,478	1,461,092
Número promedio ponderado de CBFis y posibles CBFis usados como denominador al calcular el resultado por CBFi diluido ('000)	811,364	633,948	811,364	614,950

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. La deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos fue asumida por ellos mismos. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III están expuestos en relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligados solidarios y eso solo en circunstancias excepcionales las cuales actualmente no existen.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación		Sep 30, 2015	Dic 31, 2014
		FIBRA Macquarie Sep 30, 2015	FIBRA Macquarie Dic 31, 2014	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	310,874	302,652
Fid CIB/586	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	657,316	627,763

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2015	Dec 31, 2014
	\$'000	\$'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	(26,140)	(14,865)
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	63,915	237,860
Montos en libros al cierre del periodo	968,190	930,415

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

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

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera de los Negocios Conjuntos, ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes totales presentados en los estados financieros de los Negocios Conjuntos, mas no la participación al 50% de FIBRA Macquarie 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 FIBRA Macquarie y los Negocios Conjuntos.

Estado de Posición Financiera resumido	Fid CIB/589 Sep 30, 2015 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2015 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2014 \$'000
Total de activos - circulante*	29,040	27,458	101,955	80,270
Total de activos - no circulante	1,183,929	1,162,465	2,418,429	2,377,400
Total de pasivos - circulante**	(27,557)	(18,912)	(41,904)	(40,869)
Total de pasivos - no circulante***	(563,665)	(565,708)	(1,163,848)	(1,161,273)
Activos netos	621,747	605,303	1,314,632	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	46,332	151,969	81,497	323,750
Distribuciones recibidas	(29,888)	(9,318)	(22,393)	(20,410)
Activos netos	621,747	605,303	1,314,632	1,255,528
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie (\$)	310,874	302,652	657,316	627,764
Valor en libros de FIBRA Macquarie	310,874	302,652	657,316	627,764

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$70.3 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 9 meses terminados Sep 30, 2015 \$'000	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2015 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2014 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	88,184	54,960	205,579	124,396
Ingresos for intereses	246	-	251	1
Total de ingresos	88,430	54,960	205,830	124,397
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(35,952)	(24,525)	(63,083)	(43,039)
Otros gastos	(25,444)	(15,810)	(76,567)	(46,542)
Revaluación de la inversión a valor razonable	19,298	-	15,317	-
Total de gastos	(42,098)	(40,335)	(124,333)	(89,581)
Utilidades del periodo	46,332	14,625	81,497	34,816
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie (\$)	23,166	7,313	40,749	17,408

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 30 de septiembre 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 FIBRA Macquarie sea responsable.

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Sep 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*	3,088,746	537,987
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	112,046	67,447
Propiedades de inversión construidas	77,066	171,642
Propiedad de inversión en proceso de construcción	16,002	(47,729)
Contraprestación contingente diferida	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	3,544,210	2,389,699
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	406,407	939,386
Comisión por arrendamiento neta de amortización	23,462	37,639
Monto en libros al final del periodo/año	34,880,717	27,612,778

*Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó tres adquisiciones. Véase a la nota 1 para más información.

(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Sep 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo/año	12,508	60,237
Gastos de capital	93,068	123,913
Transferencia de propiedades de inversión completa	(77,066)	(171,642)
Monto en libros al final del periodo/año	28,510	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 FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, 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 FIBRA Macquarie el 31 de diciembre de 2015.

Las propiedades de inversión adquiridas durante el trimestre terminado el 30 de septiembre 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 al portafolio

La valuación del Valuador Independiente de 2014 (Colliers International) del portafolio existente al 31 de diciembre de 2014 en base al portafolio se menciona a continuación:

- (i) US\$1.58 mil millones (aproximadamente \$26.87 mil millones) (al 31 de diciembre de 2013 : US\$1.55 mil millones, aproximadamente \$26.36 mil millones) para los portafolios iniciales adquiridos por los Fideicomisos Industriales;
- (ii) US\$91.0 millones (aproximadamente \$1.55 mil millones) (al 31 de diciembre de 2013: US\$82.9 millones, aproximadamente \$1.41 mil millones) para el portafolio industrial adquirido por MMREIT Industrial Trust I;
- (iii) \$2.1 mil millones (al 31 de diciembre de 2013: \$2.02 mil millones) para el portafolio comercial adquirido por MMREIT Retail Trust V; y
- (iv) \$3.1 mil millones (al 31 de diciembre de 2013: \$2.42 mil millones) para el portafolio comercial/oficinas adquirido por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II.

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

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

11. DEUDA

		Sep 30, 2015	Dic 31, 2014		
		\$'000	\$'000		
Líneas de crédito					
Financiamiento a plazo denominado en USD		15,291,377	13,233,051		
Financiamiento a plazo denominado en MXN		940,000	940,000		
Costos de transacción no amortizados		(70,479)	(81,313)		
Total de líneas de crédito neto de costos de transacción no amortizados		16,160,898	14,091,738		
Pagarés					
Portafolio	Límite de la línea de crédito Moneda original \$'000	Saldo al Sep 30, 2015 \$'000	Gastos no amortizados al Sep 30, 2015 \$'000	Valor total en libros al Sep 30, 2015 \$'000	Valor total en libros al Dic 31, 2014 \$'000
MMREIT Industrial Trust I	US\$ 556,000 (límite combinado)	8,447,950	(30,164)	8,417,786	7,276,587
MMREIT Retail Trust I		904,156	(4,260)	899,896	777,601
MMREIT Industrial Trust II	US\$ 173,842 (límite combinado)	1,923,934	(11,380)	1,912,554	1,652,030
MMREIT Retail Trust II		911,506	(4,230)	907,276	783,994
MMREIT Industrial Trust III	US\$ 182,500	3,103,831	(17,382)	3,086,449	2,666,546
MMREIT Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(3,063)	936,937	934,980
Monto		16,231,377	(70,479)	16,160,898	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 30 de septiembre de 2015	811,364	18,369,994

El 23 de septiembre de 2014, FIBRA Macquarie 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)

IMPORTE 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 neto basado en los flujos futuros de efectivo descontados u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación relacionada.

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 septiembre de 2015	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total* \$'000
Deuda	16,272,822	16,272,822	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 septiembre de 2015	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Propiedades de inversión	34,880,717	34,880,717

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:

	Sep 30, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Saldo inicial	27,612,778	23,514,719
Adiciones	3,317,322	766,986
Contraprestación contingente	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	3,544,210	2,389,699
Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	406,407	939,386
Saldo final	34,880,717	27,612,778

14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. Conforme al contrato de compra, FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$95.2 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 el primero proyecto BTS se complete en el transcurso del cuarto trimestre de 2015, y que el segundo se complete a mediados de 2016.

El Grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRA Macquarie 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 de FIBRA Macquarie es empleado y remunerado por el Administrador.

(b) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRA Macquarie es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple ("Fiduciario FIBRA Macquarie") 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. Respecto a los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015, los honorarios de fiduciario del Grupo fueron de \$0.8 millón (30 de septiembre de 2014: \$0.4 millones) y \$2.7 millones (30 de septiembre de 2014: \$1.3 millones) respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2015, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$0.1 millón (al 30 de septiembre de 2014: \$cero)

(c) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRA Macquarie 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 \$50.2 millones (30 de septiembre de 2014: \$36.4 millones) y de \$151.5 millones (30 de septiembre de 2014: \$107.1 millones) respecto a los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. 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)

IMPORTE 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 se calcula 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 CBFIs, 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 CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, 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 potencial 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 CBFIs equivalente a la comisión por desempeño por un periodo mínimo de un año. Al 30 de septiembre de 2015, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

(d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015, montos por un total de \$1 millón (al 30 de septiembre de 2014: \$ cero) y \$4.6 millones (al 30 de septiembre de 2014: \$9.0 millones) 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 \$0.1 millón (al 30 de septiembre de 2014: \$cero) y un monto de \$3.5 millones (30 de septiembre de 2014: \$cero) fueron pagados a Macquarie Infrastructure and Real Assets Inc., la cual también es una entidad asociada de MMREM, por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRA Macquarie, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$0.5 millones (30 de septiembre de 2014: \$2.0 millones) y \$5.8 millones (30 de septiembre de 2014: \$6.7 millones) por los tres meses y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015.

Al 30 de septiembre de 2015, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited (antes Macquarie Development Capital Pty Limited), una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió una distribución de \$40.4 millones durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2015 (30 de septiembre de 2014: \$52.3 millones).

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

Durante los tres meses y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015, FIBRA Macquarie pago IVA por parte de los Negocios Conjuntos por un total de \$5.2 millones (30 de septiembre de 2014: \$cero) and \$13.2 millones (30 de septiembre 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 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.

