



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2013; DISTRIBUCIÓN PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 0.47 PESOS POR CBFÍ

- Fondos Provenientes de Operaciones por 233.2 millones de pesos durante el cuarto trimestre, incluyendo contribuciones de adquisiciones recientes
- 100,000 metros cuadrados (1.1 millones de pies cuadrados) y 355,000 metros cuadrados (3.8 millones de pies cuadrados) de área industrial en arrendamientos nuevos y renovaciones en el cuarto trimestre y año completo 2013, respectivamente
- La tasa de ocupación del portafolio alcanzó 90.9% a fin de año
- FIBRAMM contempla distribuir a inversionistas 0.475 pesos por CBFÍ por trimestre durante el 2014

CIUDAD DE MÉXICO, A 26 DE FEBRERO DE 2014 — FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy sus resultados financieros para el cuarto trimestre y para el año completo terminados el 31 de diciembre de 2013.

Resultados financieros del cuarto trimestre y año completo 2013

FIBRAMM reportó ingresos totales por arrendamiento de 476.9 millones de pesos para el cuarto trimestre de 2013 y de 1.71 mil millones de pesos para el año completo al 31 de diciembre de 2013. Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) sumaron 233.2 millones de pesos para el trimestre y 927.0 millones de pesos para el año completo 2013. La oferta global inicial de FIBRAMM se llevó a cabo el 19 de diciembre de 2012 y por consiguiente FIBRAMM no ha reportado datos de periodos previos comparables. Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM contaba con 604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en circulación.

	Cuarto trimestre 2013	Año completo 2013
Ingreso Operativo Neto (NOI)	426.4 millones de pesos	1.53 mil millones de pesos

Utilidad neta	15.6 millones de pesos	1.07 mil millones de pesos
Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)	233.2 millones de pesos	927.0 millones de pesos

Los FFO por CBFi durante el trimestre y para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de 0.395 pesos y de 1.62 pesos, respectivamente, basado en un promedio ponderado de CBFis en circulación durante el trimestre y el año terminado el 31 de diciembre de 590,043,825 y 570,508,006, respectivamente.

El NOI incluye proyecciones de ingresos por rentas, además de recuperación de ingresos por mantenimiento y estacionamiento, menos gastos operativos de propiedad (incluyendo comisiones por administración de propiedad). Los FFO son iguales al NOI menos los gastos corporativos generales y administrativos, pagos por servicio de la deuda y comisiones de administración.

“Estamos complacidos con nuestro desempeño durante el primer año completo como un fideicomiso que cotiza en bolsa,” dijo Jaime Lara, Director General de FIBRAMM. “Hemos entregado resultados en línea con nuestros objetivos iniciales y nos mantenemos entusiastas por las favorables tendencias de mercado que estamos observando. Si bien hubo algo de incertidumbre derivada de las reformas gubernamentales propuestas en México, que impactó la actividad económica a lo largo del año y contribuyó a reducir la actividad de arrendamiento en la segunda mitad del 2013, nos sentimos optimistas respecto a 2014. Con la resolución de estas reformas, esperamos ver sólidos resultados operativos impulsados por una continua mejora de eficiencias operacionales así como de los fundamentos de mercado en 2014.”

Resultados operativos del segmento industrial

Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM contaba con 259 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la Republica Mexicana, con un total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados (28.5 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. Los resultados operativos destacados del segmento industrial para el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2013 incluyen lo siguiente:

Indicadores del Segmento industrial	Cuarto trimestre 2013	Tercer trimestre 2013	Cuarto trimestre 2012*
Tasa de ocupación	90.3%	89.6%	92.1%
Promedio móvil de la Tasa de ocupación (promedio en lo que va del año)	89.5%	89.4%	n/a
Renta mensual promedio por m ² arrendado	EU\$4.49	EU\$4.53	EU\$4.58
Promedio móvil de la Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado (promedio en lo que va del año)	EU\$4.55	EU\$4.57	n/a
Tasa de retención de clientes	58%	65%	85%
Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento	3.2 años	3.1 años	3.5 años

** En febrero de 2013, FIBRAMM reportó resultados del cuarto trimestre de 2012 por el periodo comprendido entre el 19 de diciembre y el 31 de diciembre de 2012, durante el cual FIBRAMM operó como un fideicomiso públicamente cotizado tras su listado.*

Las tasas de ocupación a través del segmento industrial incrementaron 70 puntos base a 90.3% contra 89.6% en el tercer trimestre de 2013. Las tasas de ocupación al cierre del año 2013 se redujeron a 90.3% respecto de 92.1% al cierre del año 2012. Al 1 de enero de 2013 la tasa de ocupación del segmento industrial fue de 90.2% debido a la terminación anticipada previamente anunciada que ocurrió el 1 de enero de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante de FIBRAMM en el segmento industrial (basado en una renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013 fue de 3.2 años, por encima del trimestre anterior, lo que refleja contratos de arrendamiento con duraciones más largas obtenidos en el cuarto trimestre.

Actividad de arrendamiento del segmento industrial

En el cuarto trimestre comenzaron contratos nuevos y renovaciones por un total de aproximadamente 100,000 metros cuadrados (1.1 millones de pies cuadrados). Lo más destacado incluye:

- Nuevo contrato de arrendamiento por 7 años de aproximadamente 21,000 metros cuadrados (226,000 pies cuadrados) en Reynosa;
- Renovación de contrato de 10 años de aproximadamente 19,000 metros cuadrados (208,000 pies cuadrados) y una expansión a la medida (*built-to-suit*)

de aproximadamente 2,800 metros cuadrados (30,000 pies cuadrados) en Matamoros;

- Renovación de contrato a 6 años por aproximadamente 9,000 metros cuadrados (100,000 pies cuadrados) y aproximadamente 2,800 metros cuadrados (30,000 pies cuadrados) en expansión en Reynosa;
- Nuevo contrato de arrendamiento a 5 años por aproximadamente 8,000 metros cuadrados (86,000 pies cuadrados) nuevo en Chihuahua;
- Nuevo contrato de arrendamiento a 4.7 años por 7,000 metros cuadrados (75,000 pies cuadrados) en Hermosillo; y
- Nuevo contrato de arrendamiento a 5 años por 6,500 metros cuadrados (70,000 pies cuadrados) en Ciudad Juárez.

En total, el segmento industrial de FIBRAMM tuvo 355,000 metros cuadrados (3.8 millones de pies cuadrados) de arrendamientos nuevos y renovaciones que comenzaron durante el 2013.

“La captación de nuevos clientes continuó durante todo el año, y pudimos traer a nuevos clientes corporativos a través de un amplio rango de industrias que incluyen logística, productos de consumo y médica,” indicó Lara. “Los equipos de arrendamiento de nuestro Administrador actuaron de manera rápida para llenar los espacios vacantes y colaboraron estrechamente con clientes prospectivos para desarrollar soluciones a la medida que satisfagan sus necesidades. También hubo clientes existentes que expandieron y añadieron más espacio en el 2013. Todos estos son indicadores positivos y estamos viendo que estas tendencias continúan en el 2014.”

Las tasas de renta declinaron ligeramente en el cuarto trimestre a un promedio de EU\$4.49 por metro cuadrado al mes contra EU\$4.53 en el tercer trimestre de 2013. Excluyendo el impacto de 15 propiedades del portafolio industrial adquirido el 17 de octubre de 2013, las tasas de renta industriales habrían permanecido sin cambio en EU\$4.53 durante el cuarto trimestre. El portafolio de 15 propiedades, que tenía una ocupación del 100% cuando fue adquirido, tiene un plazo promedio de arrendamiento de 2.0 años (basado en una renta base anualizada), y FIBRAMM espera poder incrementar las rentas de estas propiedades sujeto a una continuación de condiciones de mercado favorables.

La tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM fue de 58% en el cuarto

trimestre de 2013 basado en área arrendada. Excluyendo el impacto de las terminaciones de arrendamiento anticipadas en el transcurso del 2013, la tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM para el cuarto trimestre de 2013 habría sido de 68%. Para el año completo terminado el 31 de diciembre de 2013, la tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM fue de 60%, o de 72% ajustando por las terminaciones anticipadas.

Resultados operativos del segmento Comercial/Oficinas

Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM contaba con 7 propiedades comerciales/oficinas en dos ciudades con aproximadamente 237,000 metros cuadrados (2.6 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. El cuarto trimestre de 2013 marca el primer trimestre durante el cual el portafolio de FIBRAMM incluyó propiedades comerciales/oficinas. FIBRAMM completó la adquisición de un portafolio de dos propiedades el 4 de noviembre de 2013 y posteriormente un portafolio de cinco propiedades el 6 de noviembre de 2013.

Los resultados operativos destacados del segmento comercial/oficinas para el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2013, incluyen lo siguiente:

Indicadores del Segmento Comercial/Oficinas	Cuarto trimestre 2013*
Tasa de Ocupación	97.3%
Promedio móvil de la Tasa de ocupación (promedio en lo que va del año)	97.3%
Renta mensual promedio por m ² arrendado	EU\$9.67
Promedio móvil de la Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado (promedio en lo que va del año)	EU\$9.65
Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento	6.4 años

** Trimestre abreviado; 4T13 es el primer trimestre en el que FIBRAMM ha incluido propiedades comerciales/oficinas.*

Las tasas de ocupación para el segmento comercial promediaron 97.3% al final del cuarto trimestre de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del segmento comercial (basado en una renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013, fue de 6.4 años, y las tasas de renta fueron de EU\$9.67 por metro cuadrado por mes.

“Diversificar nuestro portafolio más allá de las propiedades industriales es una pieza clave de nuestra estrategia de crecimiento, y nos complace estar reportando resultados robustos de nuestro segmento comercial/oficinas en nuestro primer trimestre en posesión de este tipo de propiedades,” comentó Lara. “Estas propiedades se localizan en ubicaciones comerciales y de oficinas de primera calidad, y esperamos continuar beneficiándonos del crecimiento a largo plazo de la clase media en México. Nuestro portafolio está anclado por clientes de marcas de primera categoría, y no vemos ninguna reducción de interés por parte de otros inquilinos prospectivos.”

Distribución para el cuarto trimestre de 2013

El 25 de febrero de 2014, FIBRAMM declaró una distribución para el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2013 de 0.47 pesos por CBFI. La distribución incluye una distribución ordinaria de 0.36 pesos por CBFI y una distribución extraordinaria de 0.11 pesos por CBFI correspondiente al cuarto y último 25% de la reinversión del Bono del Fundador al cierre de la oferta global inicial. La política de distribución actual de FIBRAMM es pagar distribuciones en efectivo trimestralmente.

FIBRAMM ha declarado un total de distribuciones por 1.94 pesos en el 2013, que se sitúa en el rango superior de las directrices de FIBRAMM.

Directrices de Distribución para el 2014

FIBRAMM contempla distribuir en efectivo a inversionistas por 0.475 pesos por CBFI por trimestre durante el 2014. El pago de distribuciones en efectivo está siempre sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, el desempeño estable y continuo de las propiedades del portafolio y las condiciones económicas prevalecientes.

Webcast y Conferencia telefónica

FIBRA Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles 26 de febrero de 2014 a las 7:30 a.m. hora de la Ciudad de México y hora central / 8:30 a.m. hora del este. Se podrá acceder a la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía webcast, en línea en www.macquarie.com/mmreit o llamando al número gratuito +1-877-303-6152. Las personas que llamen desde fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-678-809-1066. Favor de solicitar la teleconferencia de Resultados de *Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2013 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible hasta el 2 de marzo de 2014, marcando al +1-855-859-2056 o al +1-404-537-3406 para personas fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 37110768. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM del cuarto trimestre y del año completo 2013 también estará disponible en el sitio web de FIBRAMM, www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 259 propiedades industriales y siete propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 22 ciudades en 17 estados de la República Mexicana (al 31 de diciembre de 2013). FIBRAMQ es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de administración de fondos e inversión, banca, finanzas y consultoría. El enfoque principal de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes y contrapartes institucionales, comerciales y corporativos en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,900 personas y cuenta con activos bajo administración por más de US\$359 mil millones (al 30 de septiembre de 2013).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de Macquarie, es un gestor de activos alternativos líder a nivel global especializado en inversiones en infraestructura, bienes raíces, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets administra 49 fondos con \$106 mil millones de activos bajo administración en 25 países (al 30 de septiembre de 2013).

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

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 DEL REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGUN ENMENDADA.

Contacto | Relación con Inversionistas:

Jay Davis
Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México
Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@macquarie.com

Contacto | Medios internacionales:

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

Contacto | Medios en México:

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

Andrea Barba
Cel: +52 55 3355 4968
Tel: +52 55 5286 0793
Email: abarba@carralsierra.com.mx

ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

	3 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000	Periodo terminado Dic 31, 2012 \$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	476,891	1,706,321	156,070
Gastos de propiedades	(56,822)	(188,168)	(4,659)
Ingreso neto por propiedades	420,069	1,518,153	151,411
Honorarios de administración	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Gastos relacionados con adquisiciones	(185,941)	(258,870)	(564,530)
Honorarios legales, profesionales y seguros	(24,456)	(59,260)	(9,580)
Total de gastos de operación	(245,797)	(468,990)	(578,668)
Gastos financieros	(156,792)	(554,782)	(21,345)
Ingresos por intereses	17,019	101,453	1,628
Otros ingresos	286	110,597	-
Ganancia/(Pérdida) cambiaria	38,908	(17,581)	(76,952)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(89,783)	458,905	(201,173)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	31,675	(80,413)	-
Utilidad del periodo	15,585	1,067,342	(725,099)
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-
Utilidad integral del periodo	15,585	1,067,342	(725,099)
Utilidad por CBFi			
Utilidad básica por CBFi (pesos)	0.03	1.87	(1.42)
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	0.03	1.86	(1.27)

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Dic 31, 2013 \$'000	Dic 31, 2012 \$'000
Activos - Corto plazo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,118,348	1,324,884
Efectivo restringido	119,730	-
Cuentas por cobrar	85,963	144,934
IVA por cobrar	663,452	2,418,952
Otros activos	75,142	-
Total de activos - Corto plazo	3,062,635	3,888,770
Activos - Largo plazo		
Efectivo restringido	109,854	75,878
Otros activos	14,145	319
Propiedades de inversión	23,514,719	17,544,898
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Total de activos - Largo plazo	24,570,323	18,552,700
Total de activos	27,632,958	22,441,470
Pasivos - Corto plazo		
Acreedores y otras cuentas por pagar	198,936	14,286
Deuda	663,013	886,794
Otros pasivos	153,559	-
Total de pasivos - Corto plazo	1,015,508	901,080
Pasivos - Largo plazo		
Otros pasivos	277,306	465,706
Deuda	12,324,100	9,677,860
Total de pasivos - Largo plazo	12,601,406	10,143,566
Total de pasivos	13,616,914	11,044,646
Activos netos	14,016,044	11,396,824
Capital contable		
CBFIs emitidos	13,673,801	12,121,923
Utilidades retenidas/(Pérdidas acumuladas)	342,243	(725,099)
Total de capital contable	14,016,044	11,396,824

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
Contribución inicial al 14 de noviembre de 2012	50	-	-
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	12,121,873	-	-
Pérdida integral del periodo	-	(725,099)	(725,099)
Capital total al 31 de diciembre de 2012	12,121,923	(725,099)	(725,099)
Capital total al 1 de enero de 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	2,385,612	-	2,385,612
Distribución a los Tenedores de los CBFI	(833,734)	-	(833,734)
Utilidad integral del periodo	-	1,067,342	1,067,342
Capital total al 31 de diciembre de 2013	13,673,801	342,243	14,016,044

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS DOCE MESES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	12 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Período terminado Dic 31, 2012 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	1,067,342	(725,099)
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(458,905)	201,173
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	80,413	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(11,191)	(319)
Amortización de comisiones por arrendamiento	7,114	-
(Ganancia)/perdida cambiaria neta	17,581	(3,097)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	554,782	21,350
Otros ingresos	(110,597)	-
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar	1,725,503	(2,563,886)
Aumento en cuentas por pagar	176,769	239,124
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,048,811	(2,830,754)
Actividades de inversión:		
Gastos de capital de propiedades de inversión	(5,587,251)	(18,235,636)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(5,587,251)	(18,235,636)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda	3,248,575	10,362,372
Pago de deuda	(893,942)	-
Intereses pagados	(440,775)	(17,404)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	2,385,612	12,121,923
Distribución a los titulares de CBFi	(833,734)	-
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	3,465,736	22,466,891
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	927,296	1,400,501
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	1,400,762	-
Efecto de variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los	19,874	261
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	2,347,932	1,400,762



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FOURTH QUARTER AND FULL YEAR 2013 EARNINGS; FOURTH QUARTER DISTRIBUTION OF PS.0.47 PER CBF

- Funds from Operations of Ps.233.2 million reported in the fourth quarter including contributions from recent acquisitions
- 100,000 square meters (1.1 million square feet) and 355,000 square meters (3.8 million square feet) of new and renewed industrial space leased in the fourth quarter and full year 2013 respectively
- Portfolio wide occupancy rate of 90.9% at year end
- MMREIT expects to make cash distributions to investors of Ps.0.475 per CBF, per quarter for 2014

MEXICO CITY, FEBRUARY 26, 2014 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the fourth quarter and full year ended December 31, 2013.

Fourth Quarter & Full Year 2013 Financial Results

MMREIT reported total property rental income of Ps.476.9 million for the fourth quarter of 2013 and Ps.1.71 billion for the full year ended December 31, 2013. Funds from Operations totaled Ps.233.2 million for the quarter and Ps.927.0 million for the full year of 2013. MMREIT's initial global offering occurred on December 19, 2012 and as a result MMREIT has not reported prior comparable period data. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2013.

	Fourth Quarter 2013	Full Year 2013
Net Operating Income (NOI)	Ps.426.4 million	Ps.1.53 billion
Net Profit	Ps.15.6 million	Ps.1.07 billion

Funds from Operations (FFO)	Ps.233.2 million	Ps.927.0 million
------------------------------------	------------------	------------------

FFO per CBFI for the quarter and full year ended December 31, 2013 was Ps.0.395 and Ps.1.62 respectively, based on a weighted average number of CBFIs outstanding during the quarter and year ended December 31, 2013 of 590,043,825 and 570,508,006 respectively.

NOI includes rental income, plus maintenance recoveries and parking income, minus property operating expenses (including property administration fees). FFO is equal to NOI minus corporate general and administrative expenses, debt service and management fees.

“We are pleased with our first full year performance as a publicly traded trust,” said Jaime Lara, Chief Executive Officer, MMREIT. “We were able to deliver results that were in line with guidance and remain encouraged by the favorable market trends that we are seeing. While there was some uncertainty over proposed Mexican government reforms, which impacted economic activity through the year and contributed to reduced leasing activity in the second half of 2013, we remain optimistic about the year ahead. With the resolution of the reform issues, we expect to see solid operating results driven by a continued improvement in operational efficiencies and market fundamentals in 2014.”

Industrial Segment Operating Results

As of December 31, 2013, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states, with a total of approximately 2.7 million square meters (28.5 million square feet) of gross leasable area. Industrial segment operating highlights as of the quarter ended December 31, 2013 include the following:

Industrial Segment Metrics	Fourth Quarter 2013	Third Quarter 2013	Fourth Quarter 2012*
Occupancy Rate	90.3%	89.6%	92.1%
Rolling Occupancy Rate (YTD Average)	89.5%	89.4%	n/a
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$4.49	US\$4.53	US\$4.58

Rolling av. Lease Rate per Leased m ² (YTD Average)	US\$4.55	US\$4.57	n/a
Customer Retention Rate	58%	65%	85%
Weighted Average Lease Term	3.2 years	3.1 years	3.5 years

** In February 2013, MMREIT reported fourth quarter 2012 results for the period from December 19 to December 31, 2012 during which MMREIT operated as a publicly traded trust following its listing.*

Occupancy rates across the industrial segment increased 70 basis points in the fourth quarter of 2013 to 90.3% versus 89.6% in the third quarter of 2013. Occupancy rates at year end 2013 declined to 90.3% from 92.1% at year end 2012. As of January 1, 2013 the industrial segment's occupancy rate was 90.2% due to the previously announced early termination that occurred on January 1, 2013. MMREIT's industrial segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013 was 3.2 years, up from the previous quarter reflecting longer leases entered into in the fourth quarter.

Industrial Segment Leasing Activity

New and renewed industrial leases totaling approximately 100,000 square meters (1.1 million square feet) commenced during the fourth quarter. Highlights include:

- 7 year agreement for an approximately 21,000 square meter (226,000 square foot) new lease in Reynosa;
- 10 year agreement for an approximately 19,000 square meter (208,000 square foot) lease renewal and an approximately 2,800 square meter (30,000 square foot) build-to-suit lease expansion in Matamoros;
- 6 year agreement for an approximately 9,000 square meter (100,000 square foot) lease renewal and an approximately 2,800 square meter (30,000 square foot) expansion in Reynosa;
- 5 year agreement for an approximately 8,000 square meter (86,000 square foot) new lease in Chihuahua;
- 4.7 year agreement for a 7,000 square meter (75,000 square foot) new lease in Hermosillo; and
- 5 year agreement for a 6,500 square meter (70,000 square foot) new lease in Ciudad Juarez.

Overall, MMREIT's industrial segment had 355,000 square meters (3.8 million square feet) of new and renewed leases commence during the full year 2013.

“New client wins continued throughout the year, and we were able to bring on new corporate customers across a broad range of industries including logistics, consumer products and medical,” said Lara. “Our Manager’s leasing teams acted quickly to fill vacated space and worked closely with prospective customers to tailor solutions to match their needs. We also saw a number of existing customers expanding and adding more space in 2013. These are all positive indicators, and we are seeing the trends continue into 2014.”

Rental rates slightly declined to an average of US\$4.49 per square meter per month in the fourth quarter versus US\$4.53 in the third quarter of 2013. Excluding the impact of the 15 property industrial portfolio acquired on October 17, 2013, industrial rental rates would have remained flat at US\$4.53 for the fourth quarter. The 15 property portfolio, which was 100% occupied when acquired, has an average remaining lease term of 2.0 years (based on annualized base rent), and MMREIT expects to be able to increase rents for these properties subject to continued favorable market conditions.

MMREIT’s industrial customer retention rate was 58% in the fourth quarter of 2013 based on leased area. Excluding the impact of early lease terminations over the course of 2013, MMREIT’s industrial customer retention rate for the fourth quarter of 2013 would have been 68%. For the full year ended December 31, 2013, MMREIT’s industrial customer retention rate was 60%, or 72% adjusting for the early terminations.

Retail / Office Segment Operating Results

As of December 31, 2013, MMREIT owned 7 retail/office properties in two cities with approximately 237,000 square meters (2.6 million square feet) of gross leasable area. The fourth quarter 2013 marks the first quarter during which the MMREIT portfolio included retail/office properties. MMREIT closed on a two-property portfolio on November 4, 2013 and a subsequent five-property portfolio on November 6, 2013.

Retail/office segment operating highlights as of the quarter ended December 31, 2013, include the following:

Retail/Office Segment Metrics	Fourth Quarter 2013*
Occupancy Rate	97.3%

Rolling Occupancy Rate (YTD Average)	97.3%
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$9.67
Rolling Avg. Lease Rate per Leased m ² (YTD Average)	US\$9.65
Weighted Average Lease Term	6.4 years

** Abbreviated quarter; 4Q13 is the first quarter in which MMREIT has included retail/office properties*

Occupancy rates for the retail segment averaged 97.3% at the end of the fourth quarter of 2013. The retail segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013, was 6.4 years, and rental rates were equivalent to US\$9.67 per square meter per month.

"Diversifying our portfolio beyond industrial properties is a key part of our growth strategy, and we are pleased to be reporting strong retail/office segment results in our first quarter of owning properties of this type," said Lara. "These properties are located in prime retail and office locations that we expect to continue to benefit from the long-term growth of Mexico's middle class. Our portfolio is anchored by top-tier, brand-name customers, and we see no shortage of interest from other prospective tenants."

Distribution for Fourth Quarter 2013

On February 25, 2014, MMREIT declared a distribution for the quarter ended December 31, 2013 of Ps.0.47 per CBFi. The distribution includes an ordinary distribution of Ps.0.36 per CBFi and an extraordinary distribution of Ps.0.11 per CBFi corresponding to the fourth and final 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the initial global offering. MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions.

MMREIT has declared total distributions of Ps.1.94 in 2013, which is at the upper range of MMREIT's guidance.

Distribution Guidance for 2014

MMREIT expects to make cash distributions to investors of Ps.0.475 per CBFi, per quarter for 2014. The payment of a cash distribution is at all times subject to the

approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and prevailing economic conditions.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT will host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, February 26, 2014 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The conference call, which will also be webcast, can be accessed online at www.macquarie.com/mmreit or by dialing toll free +1-877-303-6152. Callers from outside the United States may dial +1-678-809-1066. Please ask for the Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2013 Earnings Call.

An audio replay will be available through March 2, 2014, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The passcode for the replay is 37110768. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the fourth quarter and full year 2013 will also be available on MMREIT's website, www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 259 industrial properties and seven retail/office properties, located in 22 cities across 17 Mexican states (as of December 31, 2013). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,900 people and has assets under management of over US\$359 billion (as of September 30, 2013).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, a division of Macquarie, is a leading global alternative asset manager specializing in investments across infrastructure, real estate, agriculture and energy. Macquarie Infrastructure and Real Assets manages 49 funds with US\$106 billion of assets under management across 25 countries (as of September 30, 2013).

Cautionary Note Regarding Forward-Looking Statements: This release may contain forward-looking statements. Forward-looking statements involve inherent risks and

uncertainties. We caution you that a number of important factors could cause actual results to differ significantly from these forward-looking statements.

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

Investor Relations Contact:

Jay Davis
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@macquarie.com

For international press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

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

Andrea Barba
Cel: +52 55 3355 4968
Tel: +52 55 5286 0793
Email: abarba@carralsierra.com.mx

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013

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

	3 months ended Dec 31, 2013 \$'000	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000	Period ended Dec 31, 2012 \$'000
Property rental income	476,891	1,706,321	156,070
Property expenses	(56,822)	(188,168)	(4,659)
Net property income	420,069	1,518,153	151,411
Management fees	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Transaction related expenses	(185,941)	(258,870)	(564,530)
Professional fees, legal fees and general expenses	(24,456)	(59,260)	(9,580)
Total expenses	(245,797)	(468,990)	(578,668)
Finance costs	(156,792)	(554,782)	(21,345)
Interest income	17,019	101,453	1,628
Other income	286	110,597	-
Foreign exchange gain/(loss)	38,908	(17,581)	(76,952)
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on foreign currency denominated investment property measured at Revaluation of investment property measured at fair value	(89,783) 31,675	458,905 (80,413)	(201,173) -
Profit/(loss) for the period	15,585	1,067,342	(725,099)
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the period	-	-	-
Total comprehensive profit/(loss) for the period	15,585	1,067,342	(725,099)
Earnings per CBFi			
Basic earnings per CBFi (pesos)	0.03	1.87	(1.42)
Diluted earnings per CBFi (pesos)	0.03	1.86	(1.27)

MACQUARIE MEXICAN REIT AND ITS CONTROLLED ENTITIES

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2013
CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Dec 31, 2013 \$'000	Dec 31, 2012 \$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	2,118,348	1,324,884
Restricted cash	119,730	-
Trade and other receivables	85,963	144,934
Value added tax receivable	663,452	2,418,952
Other assets	75,142	-
Total current assets	3,062,635	3,888,770
Non-current assets		
Restricted cash	109,854	75,878
Other assets	14,145	319
Investment properties	23,514,719	17,544,898
Goodwill	931,605	931,605
Total non-current assets	24,570,323	18,552,700
Total assets	27,632,958	22,441,470
Current liabilities		
Trade and other payables	198,936	14,286
Interest-bearing liabilities	663,013	886,794
Other liabilities	153,559	-
Total current liabilities	1,015,508	901,080
Non-current liabilities		
Other liabilities	277,306	465,706
Interest-bearing liabilities	12,324,100	9,677,860
Total non-current liabilities	12,601,406	10,143,566
Total liabilities	13,616,914	11,044,646
Net assets	14,016,044	11,396,824
Equity		
Contributed equity	13,673,801	12,121,923
Retained earnings/(accumulated losses)	342,243	(725,099)
Total equity	14,016,044	11,396,824

MACQUARIE MEXICAN REIT AND ITS CONTROLLED ENTITIES

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013

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

	Contributed Equity	Retained earnings/ (accumulated losses)	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
Initial contribution at November 14, 2012	50	-	-
Issued CBFIs, net of issue costs	12,121,873	-	-
Total comprehensive loss for the year	-	(725,099)	(725,099)
Total equity at December 31, 2012	12,121,923	(725,099)	(725,099)
Total equity at January 1, 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	2,385,612	-	2,385,612
Distribution to CBFI holders	(833,734)	-	(833,734)
Total comprehensive profit for the period	-	1,067,342	1,067,342
Total equity at December 31, 2013	13,673,801	342,243	14,016,044

MACQUARIE MEXICAN REIT AND ITS CONTROLLED ENTITIES

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE TWELVE MONTHS ENDED
DECEMBER 31, 2013

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

	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)	Period ended Dec 31, 2012 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit/(loss) for the period	1,067,342	(725,099)
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(458,905)	201,173
Revaluation of investment property measured at fair value	80,413	-
Straight line rental income adjustment	(11,191)	(319)
Leasing commissions amortization	7,114	-
Net foreign exchange loss/(gain)	17,581	(3,097)
Finance costs recognized in profit for the period	554,782	21,350
Other income	(110,597)	-
Movements in working capital:		
Decrease/(increase) in receivables	1,725,503	(2,563,886)
Increase in payables	176,769	239,124
Net cash flows from operating activities	3,048,811	(2,830,754)
Investing activities:		
Investment property capital expenditure	(5,587,251)	(18,235,636)
Net cash flows from investing activities	(5,587,251)	(18,235,636)
Financing activities:		
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees	3,248,575	10,362,372
Repayment of interest-bearing liabilities	(893,942)	-
Interest paid	(440,775)	(17,404)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	2,385,612	12,121,923
Distribution to CBFI holders	(833,734)	-
Net cash flows from financing activities	3,465,736	22,466,891
Net increase in cash and cash equivalents	927,296	1,400,501
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the year	1,400,762	-
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	19,874	261
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period	2,347,932	1,400,762

Macquarie Mexican

REIT



Macquarie Mexican REIT

Fourth Quarter & Full Year 2013 Results Investor Presentation

February 26, 2014

2013: Objectives Met



Build a Diversified Portfolio

Achieved diversification into retail/office; Portfolio consists of **259** industrial and **7** retail/office properties; pending close on 10 retail properties

Strategic Deployment of Capital

Acquired or agreed to acquire **32 properties** for Ps.7.4 billion (average acquisition cap rate 8.5%); 80%+ of the GLA acquired is located in the top three markets (MCMA, Monterrey and Guadalajara)

Achieve Strong Leasing and Operating Performance

Portfolio wide occupancy rate of 90.9%; Well placed to benefit from improving leasing environment

Get Closer to Customers

Successfully launched MMREIT Property Administration (MPA) platform; focused on driving “the customer experience”

Grow Funds From Operations

FY2013 FFO: **Ps.927.0 million**

Return Cash To Our Investors

MMREIT will have paid CBFH holders Ps.1.94 in distributions for 2013

Fourth Quarter & FY 2013 Financial Performance



Metric	Fourth Quarter 2013	Full Year 2013
Total revenues	Ps.476.9 million	Ps.1.71 billion
Net operating income	Ps.426.4 million	Ps.1.53 billion
Net profit	Ps. 15.6 million	Ps. 1.07 billion
Funds from operations¹	Ps.233.2 million	Ps.927.0 million

1. FFO is equal to NOI minus professional and legal expenses, net finance costs and management fee

Funds From Operations (“FFO”)

As of December 31, 2013



	Fourth Quarter 2013 Ps. ('000)	Full Year 2013 Ps. ('000)
Net operating income	426.4	1,533.9
Management Fees*	(35.4)	(150.9)
Professional and legal expenses (excluding property accounting fees and insurance)*	(24.5)	(66.2)
EBITDA	366.5	1,323.9
Interest income	17.0	101.5
Interest expense* ²	(150.4)	(498.3)
Funds From Operations	233.2	927.0

1. Excludes amortization of upfront borrowing costs

2. Excludes amortization of upfront borrowing costs

MMREIT intends to pay quarterly cash distributions

Distribution of Ps.0.47 per CBFi	Distribution of Ps.0.50 per CBFi	Distribution of Ps.0.50 per CBFi	Distribution of Ps.0.47 per CBFi
First Quarter	Second Quarter	Third Quarter	Fourth Quarter
Full Year 2013 Guidance			

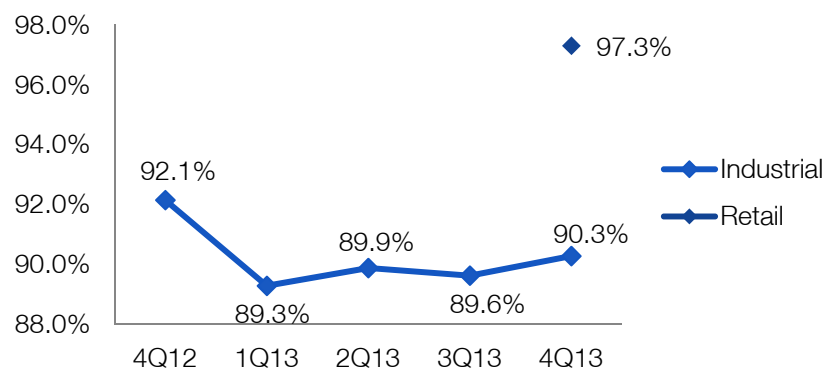
Distribution Guidance for 2013 was Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBFi. Actual distribution will be Ps.1.94. Total distributions include Ps.1.46 per certificate from Funds from Operations plus Ps.0.48 per certificate attributable to the Founder's Grant.

Portfolio Highlights

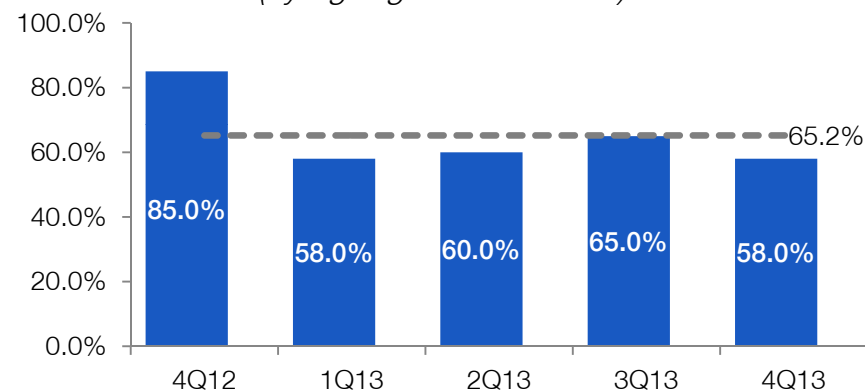


MMREIT had portfolio-wide occupancy of 90.9% at year end

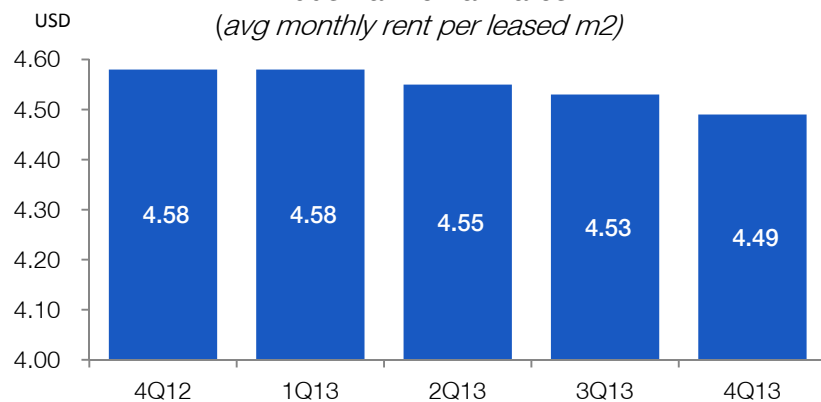
Occupancy
(end of Qtr)



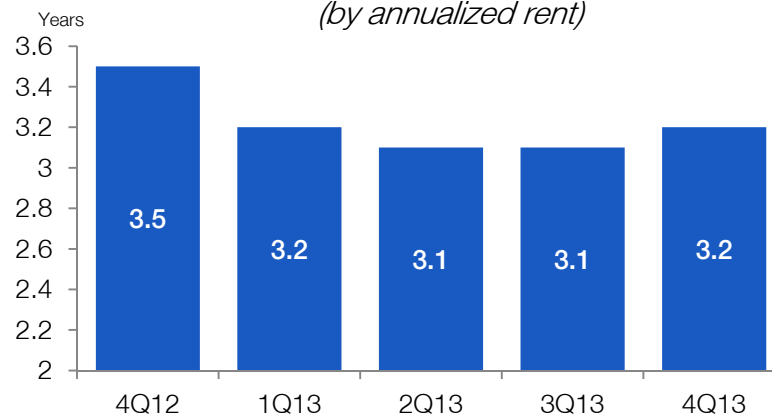
Industrial Retention Rate
(by signing/execution date)



Industrial Rental Rates
(avg monthly rent per leased m2)



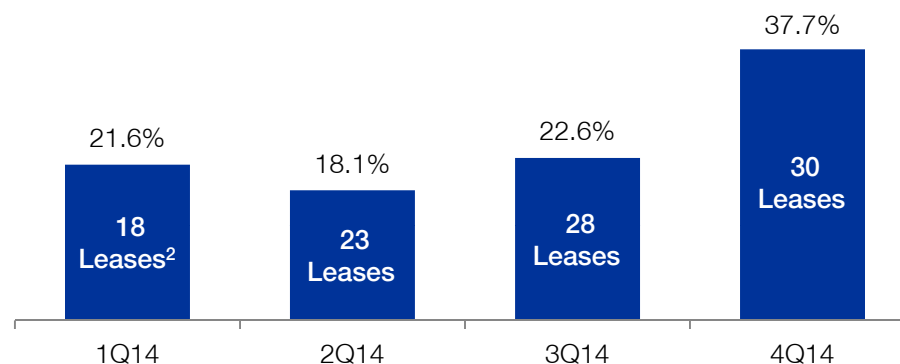
Industrial Weighted Avg Lease Term
(by annualized rent)



Fourth Quarter 2013 Operating Highlights - Industrial



Next 12 months expirations by quarter – 22.1%¹ portfolio rollover



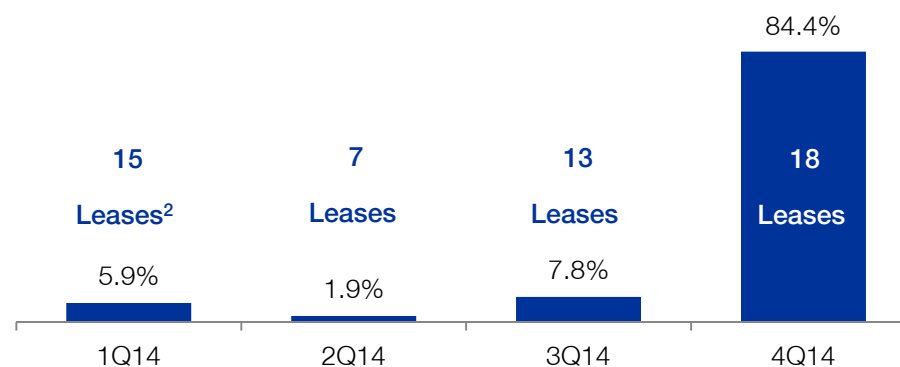
1.- As a percentage of leased area. There are an additional 1.7% of month-to-month leases in the portfolio
 2.- Includes two leases that expired on December 31, 2013

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	202	26	30	1	259
Number of Tenants	251	38	67	2	358
Square Meters '000s	2,088.8	333.5	211.1	17.9	2,651.3
Occupancy	88.0%	100%	97.0%	100%	90.3%
% Annualized Base Rent	76.1%	13.9%	9.2%	0.8%	100%
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$4.45	US\$4.49	US\$4.81	US\$4.87	US\$4.49

Fourth Quarter 2013 Operating Highlights - Retail



Next 12 months expirations by quarter – 8.4%¹ portfolio rollover



1.- As a percentage of leased area. There are an additional 1% of month-to-month leases in the portfolio
 2.- Includes seven leases that expired on December 31, 2013

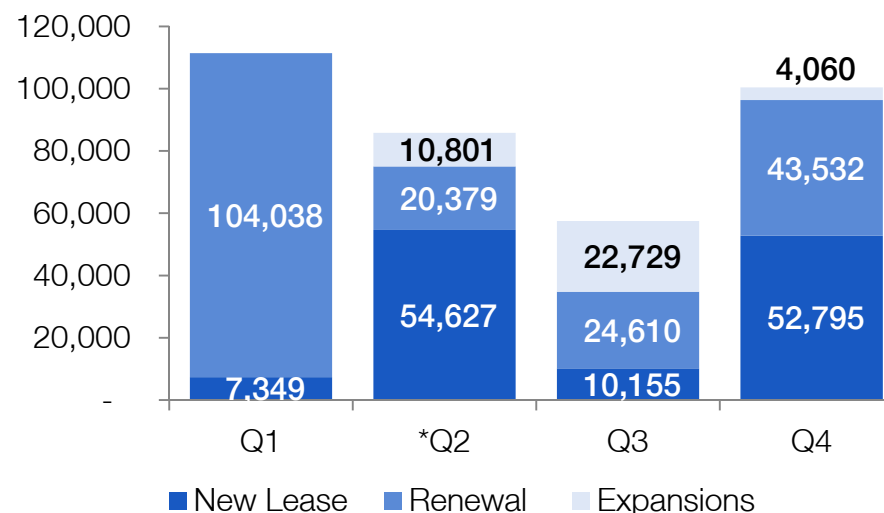
	BAJIO	CENTRAL	TOTAL
Number of Buildings	1	6	7
Number of Tenants	19	272	291
Square Meters '000s	13.6	223.6	237.2
Occupancy	97.3%	97.3%	97.3%
% Annualized Base Rent	4.9%	95.1%	100%
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$8.31	US\$9.75	US\$9.67

2013 Leasing Activity Strong First Year



MMREIT expects an extended rental recovery in Mexico

- Medium term rental recovery expected; We believe MMREIT is well positioned to capitalize given high quality and location of portfolio
- Strong leasing activity in 2013
 - Leased 355,000 sqm (3.8 m sq ft) in FY 2013
- 2013 leasing trends include:
 - Quick re-leasing following early terminations
 - Clients seeking expansion opportunities
- MPA to improve customer experience



* Q2 includes a post announced 1,250 M2 Renewal

MMREIT expects to make cash distributions of Ps.0.475 per certificate, per quarter in 2014

- Estimated distribution of Ps.1.90 per certificate represents a 30.1% increase compared with underlying distributions from FFO in 2013 of Ps.1.46 per certificate

Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mensaje del Director al Cuarto Trimestre y Año Completo de 2013

Estimados inversionistas,

Esperamos que se encuentren bien. Nos complace anunciarles los resultados de FIBRAMM al cuarto trimestre y año completo de 2013.

LO MÁS DESTACADO

FIBRAMM reportó ingresos totales por arrendamiento de 476.9 millones de pesos para el cuarto trimestre de 2013 y de 1.71 mil millones de pesos para el año completo terminado el 31 de diciembre de 2013. Habían 604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs de FIBRAMM en circulación al 31 de diciembre de 2013.

El Ingreso Operativo Neto (NOI) para el trimestre fue de 426.4 millones de pesos. El NOI para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fue de 1.53 mil millones de pesos.

Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) sumaron 233.2 millones de pesos para el trimestre y 927.0 millones de pesos para el año completo 2013. Los FFO por CBFI durante el trimestre y para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de 0.395 pesos y de 1.62 pesos, respectivamente, basado en un promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el trimestre y el año terminado el 31 de diciembre de 590,043,825 y 570,508,006, respectivamente.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

El portafolio de FIBRAMM entrego resultados en línea con las directrices para el año. Si bien hubo algo de incertidumbre derivada de las reformas gubernamentales propuestas en México que impactó la actividad económica a lo largo del año y contribuyó a reducir la actividad de arrendamiento en la segunda mitad del 2013, nos sentimos optimistas respecto a 2014.

MMREIT tuvo una tasa de ocupación del portafolio que alcanzó 90.9% a fin de año. Las tasas de ocupación a través del

segmento industrial incrementaron 70 puntos base a 90.3% contra 89.6% en el tercer trimestre de 2013. Al 1 de enero de 2013 la tasa de ocupación del segmento industrial fue de 90.2% debido a la terminación anticipada previamente anunciada que ocurrió el 1 de enero de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante de FIBRAMM en el segmento industrial (basado en una renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013 fue de 3.2 años, por encima del trimestre anterior, lo que refleja contratos de arrendamiento con duraciones más largas obtenidos en el cuarto trimestre.

Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM contaba con 7 propiedades comerciales/oficinas en dos ciudades con aproximadamente 237,000 metros cuadrados (2.6 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. El cuarto trimestre de 2013 marca el primer trimestre durante el cual el portafolio de FIBRAMM incluyó propiedades comerciales/oficinas. FIBRAMM completó la adquisición de un portafolio de dos propiedades el 4 de noviembre de 2013 y posteriormente un portafolio de cinco propiedades el 6 de noviembre de 2013. Las tasas de ocupación para el segmento comercial promediaron 97.3% al final del cuarto trimestre de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del segmento comercial (basado en una renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013, fue de 6.4 años, y las tasas de renta fueron de EU\$9.67 por metro cuadrado por mes.

MÉTRICAS DEL MERCADO (25 DE FEBRERO DE 2014)

Clave	BMV: FIBRAMQ
Precio	Ps.23.47
Capitalización de mercado	Ps.14.2 mil millones
CBFIs en circulación	604.75 millones
Promedio de volumen diario	1.77 millones

LO MÁS DESTACADO DE LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

En el cuarto trimestre comenzaron contratos nuevos y renovaciones por un total de aproximadamente 100,000 metros cuadrados (1.1 millones de pies cuadrados). En total, el segmento industrial de FIBRAMM tuvo 355,000 metros cuadrados (3.8 millones de pies cuadrados) de arrendamientos nuevos y renovaciones que comenzaron durante el 2013.

Las tasas de renta declinaron ligeramente en el cuarto trimestre a un promedio de EU\$4.49 por metro cuadrado por mes frente a EU\$4.53 en el tercer trimestre de 2013. Excluyendo el impacto del portafolio de 15 propiedades industriales adquiridas el 17 de octubre de 2013, las tasas de renta industriales habrían permanecido iguales durante el cuarto trimestre. El portafolio de 15 propiedades, que tenía una ocupación del 100% cuando fue adquirido, tiene un plazo promedio de arrendamiento de 2.0 años (basado en una renta base anualizada), y FIBRAMM espera poder incrementar las rentas de estas propiedades sujeto a una continuación de condiciones de mercado favorables.

INICIO DE MMREIT PROPERTY ADMINISTRATION (MPA)

La nueva plataforma, que empezó a operar en enero de 2014, es una plataforma que proporciona servicios integrales de administración de propiedades industriales, ingeniería, arrendamiento y contabilidad. La oficina corporativa de MPA se ubica en Monterrey. El equipo de MPA fue cuidadosamente seleccionado y está integrado por profesionales expertos en administración de propiedades, cada uno con una trayectoria comprobada a través de resultados.

El personal de MPA estará a cargo de colaborar de cerca con los clientes de FIBRAMM para garantizar que sus necesidades inmobiliarias sean cubiertas con rapidez y eficiencia.

DISTRIBUCIÓN

El 25 de febrero de 2014, FIBRAMM declaró una distribución para el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2013 de 0.47 pesos por CBFI. La distribución incluye una distribución ordinaria de 0.36 pesos por CBFI y una distribución extraordinaria de 0.11 pesos por CBFI correspondiente al cuarto y último 25% de la reinversión del Bono del Fundador al cierre de la oferta global inicial. La política de distribución actual de FIBRAMM es pagar distribuciones en efectivo trimestralmente.

FIBRAMM ha declarado un total de distribuciones por 1.94 pesos en el 2013, que se sitúa en el rango superior de las directrices de FIBRAMM. FIBRAMM contempla distribuir a inversionistas 0.475 pesos por CBFI por trimestre durante el 2014

Agradecemos su apoyo continuo a FIBRAMM.



Jaime Lara Medellin
Director General, FIBRAMM

Información de Contacto

Jay Davis
Relación con Inversionistas
+1 212 231 1825
jay.davis@macquarie.com

Paula Chirhart
Comunicación Corporativa
+1 212 231 1239
paula.chirhart@macquarie.com

Oficinas Corporativas
Fibra Macquarie México
Mexico City Office
Reforma 115
Lomas De Chapultepec
Ciudad de México
+52 55 9178 7700

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

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

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

Macquarie Mexican REIT



Manager Statement for the Fourth Quarter & Full Year 2013

Dear Investors,

We hope this finds you well.

We are pleased to announce MMREIT's fourth quarter and full year 2013 earnings.

HIGHLIGHTS

MMREIT reported total property rental income of Ps.476.9 million for the fourth quarter of 2013 and Ps.1.71 billion for the period ended December 31, 2013. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2013.

Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.426.4 million. NOI for the full year ended December 31, 2013 was Ps.1.53 billion. Net profit for the fourth quarter totaled Ps.15.6 million and Ps.1.07 billion for the full year ended 2013.

Funds from Operations (FFO) for the fourth quarter and full year ended December 31, 2013 totaled Ps.233.2 million and Ps.927.0 million respectively. FFO per CBFI for the quarter and full year ended December 31, 2013 was Ps.0.395 and Ps.1.62 respectively, based on a weighted average number of CBFIs outstanding during the quarter and year ended of 590,043,825 and 570,508,006 respectively.

PORTFOLIO ACTIVITY

MMREIT's portfolio delivered results that were in line with guidance for the year. While there was some uncertainty over proposed government reforms, which impacted economic activity through the year and contributed to reduced leasing activity in the second half of 2013, MMREIT remains optimistic about the year ahead.

MMREIT had a portfolio wide occupancy rate of 90.9% at year end 2013. Occupancy rates across the industrial segment increased 70 basis points to 90.3% versus 89.6% in the third quarter of 2013. As of January 1, 2013 the industrial segment's occupancy rate was 90.2%. MMREIT's industrial segment's weighted average lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013 was 3.2 years, up from the previous quarter reflecting longer leases entered into in the fourth quarter.

As of December of 31, 2013, MMREIT owned 7 retail/office properties in two cities with approximately 237,000 square meters (2.6 million square feet) of gross leasable area. The fourth quarter 2013 marks the first quarter during which the MMREIT portfolio included retail/office properties. MMREIT closed on a two-property portfolio on November 4, 2013 and a subsequent five-property portfolio on November 6, 2013. Occupancy rates for the retail segment averaged 97.3% at the end of the fourth quarter of 2013. The retail segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013, was 6.4 years, and rental rates were equivalent to US\$9.67 per square meter per month.

MARKET METRICS (FEBRUARY 25, 2014)

Ticker	BMV: FIBRAMQ
Price	Ps.23.47
Market Cap	Ps.14.2 billion
CBFIo/s	604.75 million
Average Daily Volume	1.77 million

LEASING ACTIVITY HIGHLIGHTS

New and renewed industrial leases totaling 100,000 square meters (1.1 million square feet) commenced during the period. Overall, MMREIT's industrial segment had 355,000 square meters (3.8 million square feet) of new and renewed leases commence during the full year 2013.

Rental rates slightly declined to an average of US\$4.49 per square meter per month in the fourth quarter versus US\$4.53 in the third quarter of 2013. Excluding the impact of the 15 property industrial portfolio acquired on October 17, 2013, industrial rental rates would have been flat for the fourth quarter. This property portfolio, which was 100% occupied when acquired, has an average remaining lease term of 2.0 years (based on annualized base rent), and MMREIT expects to be able to increase rents on these properties subject to continued favorable market conditions.

LAUNCH OF MMREIT PROPERTY ADMINISTRATION (MPA)

The new property administration platform, which was rolled out in January 2014, is a full-service platform responsible for providing industrial property administration, engineering, leasing and accounting services. MPA is headquartered in Monterrey. MPA has been staffed with a carefully selected team of property administration professionals each with a proven track record of delivering results. The MPA staff has been tasked with working more closely with MMREIT customers to ensure their property related needs are met quickly and efficiently.

DISTRIBUTIONS

On February 25, 2014, MMREIT declared a distribution to CBFH holders for the quarter ended December 31, 2013 of Ps.0.47 per CBFH. The distribution includes an ordinary distribution of Ps.0.36 per CBFH and an extraordinary distribution of Ps.0.11 per CBFH corresponding to the fourth and final 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the initial global offering. MMREIT has declared total distributions of Ps.1.94 in 2013, which is at the upper range of MMREIT's guidance.

MMREIT expects to make cash distributions to investors of Ps.0.475 per CBFH, per quarter for 2014. The payment of a cash distribution is at all times subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and prevailing economic conditions.

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Contact Information

Jay Davis
Investor Relations
+1 212 231 1825
jay.davis@macquarie.com

Paula Chirhart
Corporate Communications
+1 212 231 1239
paula.chirhart@macquarie.com

Headquarters
Macquarie Mexican REIT
Mexico City Office
Reforma 115, Piso 6
Lomas De Chapultepec
Ciudad de México
+52 55 9178 7700

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

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

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



México D.F., a 24 de Febrero de 2014

Lic. Rafael Colado Ibarreche
Supervisor en Jefe de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
México, D.F.

C.P. Roberto Córdova Tamariz
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
México, D.F.

Ref: Fideicomiso Emisor F/1622 FIBRAMQ 12
Información financiera 4to. Trimestre 2013

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1622



Lic. Gerardo Andrés Sainz González
Delegado Fiduciario



El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, al calce de la leyenda siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

The chief executive officer and the primary officers of the finance and legal areas, or their equivalent, of the manager or operator of properties, rights or assets held in trust, sign at the bottom of the following:

“The undersigned state under oath that, within the scope of our respective roles, we prepared the information relating to the collection of property, rights or assets held in trust contained in this quarterly report, which, to our knowledge and belief, reasonably reflects their condition. Furthermore, we state that we are not aware of relevant information that has been omitted or misstated in this quarterly report or that it contains information that could mislead investors.”

Macquarie México Real Estate Management, S.A de C.V. como apoderado de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario de Macquarie Mexican REIT.

Macquarie México Real Estate Management, S.A de C.V. as attorney-in-fact of Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple as trustee of Macquarie Mexican REIT.


Director General / Chief Executive Officer – Jaime Lara

2/25/14


Director Financiero / Chief Financial Officer – Simon Hanna

2/25/14


Director Legal / Chief Legal Officer – David Handelsmann

2/25/14

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

Confidential

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	2
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	3
ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	4
ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	6
2. BASES DE PREPARACIÓN	7
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS	7
4. UTILIDAD DEL PERIODO	8
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	10
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	12
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	12
8. UTILIDAD POR CBFÍ	12
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	13
10. CRÉDITO MERCANTIL	14
11. DEUDA	15
12. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO	16
13. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS	16
14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	17
15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	17
16. EVENTOS SUBSECUENTES	18

ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

	Nota	3 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000	Periodo terminadoo Dic 31, 2012 \$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	4(a)	476,891	1,706,321	156,070
Gastos de propiedades	4(b)	(56,822)	(188,168)	(4,659)
Ingreso neto por propiedades		420,069	1,518,153	151,411
Honorarios de administración	4(c)	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(185,941)	(258,870)	(564,530)
Honorarios legales, profesionales y seguros	4(e)	(24,456)	(59,260)	(9,580)
Total de gastos de operación		(245,797)	(468,990)	(578,668)
Gastos financieros	4(f)	(156,792)	(554,782)	(21,345)
Ingresos por intereses	4(g)	17,019	101,453	1,628
Otros ingresos	4(h)	286	110,597	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	4(i)	38,908	(17,581)	(76,952)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	(89,783)	458,905	(201,173)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor	4(j)	31,675	(80,413)	-
Utilidad del periodo		15,585	1,067,342	(725,099)
Otros ingresos integrales				
Otros ingresos integrales del periodo		-	-	-
Utilidad integral del periodo		15,585	1,067,342	(725,099)
Utilidad por CBFI				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	0.03	1.87	(1.42)
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	0.03	1.86	(1.27)

El estado de resultados integral condensado consolidado intermedio que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

	Nota	Dic 31, 2013 \$'000	Dic 31, 2012 \$'000
Activos - Corto plazo			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,118,348	1,324,884
Efectivo restringido		119,730	-
Cuentas por cobrar		85,963	144,934
IVA por cobrar		663,452	2,418,952
Otros activos		75,142	-
Total de activos - Corto plazo		3,062,635	3,888,770
Activos - Largo plazo			
Efectivo restringido		109,854	75,878
Otros activos		14,145	319
Propiedades de inversión	9	23,514,719	17,544,898
Crédito Mercantil	10	931,605	931,605
Total de activos - Largo plazo		24,570,323	18,552,700
Total de activos		27,632,958	22,441,470
Pasivos - Corto plazo			
Acreedores y otras cuentas por pagar		198,936	14,286
Deuda	11	663,013	886,794
Otros pasivos		153,559	-
Total de pasivos - Corto plazo		1,015,508	901,080
Pasivos - Largo plazo			
Otros pasivos		277,306	465,706
Deuda	11	12,324,100	9,677,860
Total de pasivos - Largo plazo		12,601,406	10,143,566
Total de pasivos		13,616,914	11,044,646
Activos netos		14,016,044	11,396,824
Capital contable			
CBFls emitidos	12	13,673,801	12,121,923
Utilidades retenidas/(Pérdidas acumuladas)		342,243	(725,099)
Total de capital contable		14,016,044	11,396,824

El estado de posición financiera condensado consolidado intermedio que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

		CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Contribución inicial al 14 de noviembre de 2012		50	-	-
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	16	12,121,873	-	-
Perdida integral del periodo		-	(725,099)	(725,099)
Capital total al 31 de diciembre de 2012		12,121,923	(725,099)	(725,099)
Capital total al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	12	2,385,612	-	2,385,612
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	12	(833,734)	-	(833,734)
Utilidad integral del periodo		-	1,067,342	1,067,342
Capital total al 31 de diciembre de 2013		13,673,801	342,243	14,016,044

El estado condensado consolidado intermedio de variaciones en el capital contable que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

		12 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Periodo terminadoo Dic 31, 2012 \$'000 Entradas/ (Salidas)
	Nota		
Actividades de operación:			
Utilidad del periodo		1,067,342	(725,099)
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(i)	(458,905)	201,173
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable		80,413	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(11,191)	(319)
Amortización de comisiones por arrendamiento		7,114	-
(Ganancia)/pérdida cambiaria neta	4(i)	17,581	(3,097)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		554,782	21,350
Otros ingresos		(110,597)	-
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar		1,725,503	(2,563,886)
Aumento en cuentas por pagar		176,769	239,124
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3,048,811	(2,830,754)
Actividades de inversión:			
Gastos de capital de propiedades de inversión		(5,587,251)	(18,235,636)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(5,587,251)	(18,235,636)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtencion de deuda		3,248,575	10,362,372
Pago de deuda		(893,942)	-
Intereses pagados		(440,775)	(17,404)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	12	2,385,612	12,121,923
Distribución a los titulares de CBFI	12	(833,734)	-
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		3,465,736	22,466,891
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		927,296	1,400,501
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período		1,400,762	-
equivalentes de efectivo		19,874	261
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo		2,347,932	1,400,762

El estado condensado consolidado intermedio de flujo de efectivo que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

FIBRAMM tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos y la dirección de su oficina registrada es Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, México, DF 11000. El contrato de fideicomiso de FIBRAMM fue enmendado el 20 de noviembre de 2012 y posteriormente enmendado y corregido el 11 de diciembre de 2012 (dicho contrato de fideicomiso enmendado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"), incluyendo la adición, 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").

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con el símbolo "FIBRAMQ" con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global con la siguiente integración consistente en una oferta internacional de 347,331,103 CBFIs 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, y una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFIs.

La mayor parte del producto de la oferta global se invirtió en tres entidades de inversión de propiedad total. Dichas entidades de inversión son fideicomisos irrevocables mexicanos a través de los cuales FIBRAMM mantiene su activo en bienes raíces industriales, denominados: MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III (en conjunto los "Fideicomisos de Inversión").

El 20 de septiembre de 2012, el MMREIT Industrial Trust II y el MMREIT Industrial Trust III celebraron contratos de compra de activos con filiales de Corporate Properties of the Americas, LLC ("CPA"), según los cuales acordaron adquirir ciertas propiedades industriales (la "Cartera de CPA"). El 25 de octubre de 2012, el MMREIT Industrial Trust I celebró un contrato de compra de activos con filiales de GE Capital Real Estate México S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), según el cual el MMREIT Industrial Trust I acordó adquirir ciertas propiedades industriales (la "Cartera de GECREM").

Todas las adquisiciones se completaron el 19 de diciembre de 2012 de la siguiente manera:

- * MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 156 propiedades de filiales de GECREM, con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.
- * MMREIT Industrial Trust II adquirió una cartera de 49 propiedades de filiales de CPA, con financiamiento parcial de GECREM.
- * MMREIT Industrial Trust III adquirió una cartera de 39 propiedades de filiales de CPA con financiamiento parcial de Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

Dichas propiedades y los flujos de efectivo derivados de las propiedades, se mantienen en fideicomisos de garantía que garantizan las obligaciones de pago originadas en virtud de la línea de crédito del acreedor correspondiente. Los Fideicomisos de Inversión también adquirieron todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes de CPA y GECREM, así como ciertos contratos y permisos relacionados con la propiedad y la administración de las carteras respectivas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros condensados consolidados intermedios corresponden a FIBRAMM y a sus entidades controladas (el "Grupo"). Estos estados financieros condensados consolidados se prepararon conforme a NIC 34 Información Financiera Intermedia. Notas explicativas se incluyen para explicar los eventos y las transacciones significativas para entender los cambios en la posición financiera y el desempeño del FIBRAMM desde los últimos estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los estados condensados consolidados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

El 25 de febrero de 2014, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados intermedios.

(b) Criterios y estimaciones

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

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRAMM y las fuentes clave de las estimaciones de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas a los estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

(c) Información comparativa

NIC 34 requiere estados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable, de flujos de efectivo para los periodos intermedios comparativos del año financiero anterior. FIBRAMM fue establecido el 14 de noviembre de 2012 y estuvo en existencia por 48 días al 31 de diciembre de 2012. El Grupo comenzó sus operaciones el 19 de diciembre de 2012 y ha estado en operación por el periodo de 13 días al 31 de diciembre de 2012. Dicho periodo constituye la información financiera comparativa por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012.

Algunas partidas de los estados financieros comparativos se han reclasificado para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre 2012. Estas reclasificaciones no han dado lugar a un impacto material sobre el estado de resultados, estado de situación financiera o estado de flujos de efectivo para el periodo.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

(a) Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013.

(b) Normas nuevas y revisadas emitidas:

El Grupo ha adoptado las siguientes normas y mejoras a las normas, incluyendo cualquier enmienda a ellas, con fecha de inicio de aplicación del 1 de enero de 2013:

- IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*
- IFRS 11 *Acuerdos con control conjunto*
- IFRS 13 *Mediciones del Valor Razonable*
- IAS 1 *Modificaciones a la Presentación de Otro Resultado Integral*
- IAS 19 *Beneficios a los empleados*
- *Ciclo de mejoras anuales a las IFRS 2009 - 2011*

La naturaleza y el efecto de los cambios no afectan los montos reconocidos en el periodo y no es probable que afecten periodos futuros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL PERIODO

Las utilidades de las actividades permanentes antes del impuesto sobre la renta incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000	Periodo terminado Dic 31, 2012 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades			
Renta de arrendamiento	464,591	1,605,460	56,252
Gastos de recargar a los inquilinos (impuestos de bienes raíces, netos neta y seguros mantenimiento de áreas comunes del edificio)	12,300	65,492	1,536
Las tasas de terminación de arrendamiento	-	35,369	98,282
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	476,891	1,706,321	156,070
b) Gastos de Propiedad			
Gatos de gestion de propiedad	(13,831)	(47,470)	(1,680)
Honorarios de contabilidad de propiedad	(4,062)	(15,339)	(560)
Seguros sobre la propiedad	(2,566)	(20,114)	(743)
Predial	(310)	(35,681)	(533)
Reparaciones y mantenimiento	(9,922)	(18,315)	(1,143)
Servicios de seguridad	(5,272)	(12,821)	-
Honorarios legal y otros honorarios profesionales de propiedad	(4,550)	(8,858)	-
Amortización de mejoras de inquilino	(2,944)	(7,800)	-
Comisiones de arrendamiento	(3,363)	(8,046)	-
Utilidades	(2,531)	(3,554)	-
Otros gastos de propiedad	(7,471)	(10,170)	-
Total de gastos de propiedad	(56,822)	(188,168)	(4,659)
c) Gastos de gestión			
Honorarios pagados a MMREM como administrador de MMREIT	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Total de gastos de gestión	(35,400)	(150,860)	(4,558)
d) Gastos relacionados adquisiciones			
ISAI y gastos relacionados	(148,303)	(148,303)	(488,058)
Gastos relacionados con la adquisición	(37,638)	(110,567)	(76,472)
Total gastos relacionados adquisiciones	(185,941)	(258,870)	(564,530)
e) Gastos legales, profesionales y seguros			
Honorarios de asesoría fiscal	(4,870)	(8,821)	(5,286)
Honorarios de contabilidad	(6,624)	(8,891)	(2,188)
Honorarios anuales de valuación	(7,392)	(7,392)	-
Honorarios de auditoría	(68)	(4,102)	-
Honorarios legal y otros honorarios profesionales	209	(2,348)	-
Otros honorarios profesionales	(3,421)	(10,890)	(1,703)
Otros gastos	(2,290)	(16,816)	(403)
Total honorarios profesionales, gastos legales y gastos de seguros	(24,456)	(59,260)	(9,580)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL PERIODO (CONTINUACIÓN)

Las utilidades de las actividades permanentes antes del impuesto sobre la renta incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000	Periodo terminado Dic 31, 2012 \$'000
f) Gastos Financieros			
Gastos por intereses de pasivos que devengan intereses	(155,167)	(547,670)	(21,345)
Amortización de consideración contingente	(836)	(6,322)	-
Otros gastos financieros	(789)	(790)	-
Total de gastos financieros	(156,792)	(554,782)	(21,345)
g) Ingresos por intereses			
Los intereses de efectivo invertidos diario en bonos del gobierno mexicano	17,019	70,327	1,628
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	-	31,126	-
Total de ingresos por intereses	17,019	101,453	1,628
h) Otros ingresos			
Liberación de consideración contingente	-	106,892	-
Otros ingresos	286	3,705	-
Total de otros ingresos	286	110,597	-
i) Ganancia o pérdida cambiaria			
Utilidad/(Pérdida) cambiaria neta en las partidas monetarias	42,200	(17,443)	(80,389)
(Pérdida)/Utilidad en cambio neta realizada por transacciones	(3,292)	(138)	3,437
Total de ganancia o pérdida cambiaria	38,908	(17,581)	(76,952)
j) Fluctuación cambiaria no realizada y ajustes de valor razonable en propiedades de inversión a valor razonable.			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión a valor razonable	(89,783)	458,905	(201,173)
Revaluación de inmuebles de inversión medidos a valor razonable	31,675	(80,413)	-
Total revaluación de inmuebles de inversión	(58,108)	378,492	(201,173)

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía 14 empleados (2012: ninguno) en su nómina, a dentro de su plataforma interna de administración.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El principal 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 principal encargado de la toma de decisiones es el Director General (CEO) del Grupo. La administración ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

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

3 meses terminados Dic 31, 2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	146,717	97,313	95,285	74,446	63,130	476,891
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	94,837	62,904	61,592	48,122	36,391	303,846
Gastos financieros	(45,485)	(30,168)	(29,540)	(23,079)	(18,275)	(146,547)

12 meses terminados Dic 31, 2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	582,665	386,463	378,410	295,652	63,131	1,706,321
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	314,002	208,269	203,929	159,330	36,391	921,921
Gastos financieros	(176,965)	(117,375)	(114,929)	(89,794)	(18,275)	(517,338)

Periodo Terminado Dic 31, 2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	7,124,137	4,725,214	4,626,750	3,614,881	4,355,342	24,446,324
Pasivos totales del segmento	(3,765,966)	(2,497,845)	(2,445,796)	(1,910,900)	(2,147,160)	(12,767,667)

Periodo Terminado Dic 31, 2012	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de activos del segmento	6,551,652	4,345,504	4,254,953	3,324,394	-	18,476,503
Total de pasivos del segmento	(3,596,845)	(2,385,674)	(2,335,961)	(1,825,086)	-	(10,143,566)

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

Los activos a largo plazo del Grupo consisten en propiedades de inversión, todas localizadas en México.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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 reportable se concilian con el total de ingresos y utilidad operativa como se indica a continuación:

	3 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000
Total de ingresos del segmento	476,891	1,706,321
Ingresos por arrendamiento de propiedades no incluido en el segmento reportable	-	-
Ingresos por intereses	17,019	101,453
Otros ingresos	286	110,597
Total de ingresos por ventas	494,196	1,918,371
Utilidad operativa por segmento reportable	303,845	921,921
Ingresos por arrendamiento de propiedades no incluido en el segmento reportable	-	-
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,353	(1,518)
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable	(10,246)	(37,445)
Ingresos por intereses	17,019	101,453
Otros ingresos	286	110,597
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(89,783)	458,905
Ganancia (o pérdida) cambiaria	38,908	(17,581)
Honorarios de administración	(35,400)	(150,860)
Gastos por la transacción de la colocación	(185,941)	(258,870)
Honorarios legales y profesionales	(24,456)	(59,260)
Utilidad del periodo	15,585	1,067,342
	3 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000
Activos totales por segmento reportable	24,446,324	18,476,503
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,347,932	1,400,762
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	749,415	2,563,886
Otros activos	89,287	319
Total de activos	27,632,958	22,441,470
Pasivos totales por segmento reportable	(12,767,667)	(10,143,566)
Líneas de crédito largo plazo no incluidos en el segmento reportable	(650,310)	(886,794)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(198,937)	(14,286)
Total de pasivos	(13,616,914)	(11,044,646)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Las distribuciones fueron pagadas a los titulares de CBFI el 14 de mayo de 2013 (\$266.6 millones), el 19 de agosto de 2013 (\$283.6 millones) y el 06 de noviembre de 2013 (\$283.6 millones).

8. UTILIDAD POR CBFI

	3 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	0.03	1.87
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	0.03	1.86
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el periodo	15,585	1,067,342
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	570,254	570,254
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta para el periodo	15,585	1,067,342
Agregar: Ahorro de intereses y cargos sobre el resultado	-	-
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad por CBFI	15,585	1,067,342
Número promedio ponderado de CBFI y posibles CBFI usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido * ('000)	572,830	572,830

* Como parte de la oferta global inicial, FIBRAMM otorgó una opción de compra de hasta 76.8 millones de CBFI adicionales a los compradores iniciales internacionales, y a los suscriptores mexicanos. Durante el período comprendido del 19 de diciembre de 2012 hasta el 17 de enero de 2013, del cierre de la oferta global, 55.3 millones de CBFI fueron compradas mediante dichas opciones, por ingresos netos de \$1,349.4 millones y las opciones que no fueron ejercidas fueron canceladas. El número promedio ponderado de CBFI usado como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido incluye 567.2 millones CBFI emitidos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	2013 \$'000	2012 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo	17,544,898	-
Adiciones durante el periodo:		
Adquisiciones a través de combinaciones de negocio	5,359,366	17,304,031
Gastos de capital	166,645	-
Desinversiones	(50,759)	-
Contraprestación contingente diferida	70,096	240,867
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	458,426	-
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(76,406)	-
Comisión por arrendamiento neta de amortización	42,453	-
Monto en libros al final del periodo	23,514,719	17,544,898

* El 22 de abril de 2013, un incendio ocurrió en una propiedad de Reynosa perteneciente a MMREIT Industrial Trust III. El incendio resultó en una pérdida total de la construcción. La propiedad fue originalmente adquirida el 19 de diciembre de 2012 por US\$5.8 millones. Se pretende que esta propiedad sea reconstruida utilizando los recursos del seguro de la propiedad.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013, se hicieron las adquisiciones siguientes:

- El 17 de octubre de 2013, MMREIT Industrial Trust I adquirió 15 propiedades industriales de afiliados de DCT Industrial Inc.
- El 4 de noviembre de 2013, MMREIT Retail Trust V adquirió 2 propiedades comerciales de empresas controladas por el Fondo Comercial Mexicano.
- El 6 de noviembre de 2013, MMREIT Retail Trust I & II adquirieron 5 propiedades comerciales/oficina de Fondo Grupo Inmobiliario Carr y sus socios.

Las valuaciones de las propiedades de inversión están realizadas anualmente por especialistas. Colliers International, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento relevante (el "Valuador Independiente"), ha sido contratada para llevar a cabo la primera valuación independiente del portafolio de CPA y del portafolio de GECREM desde la oferta global inicial. Dicho proceso de valuación se llevó a cabo durante el cuarto trimestre de 2013 con el fin de obtener una valuación independiente del portafolio de CPA y del portafolio de GECREM activo por activo al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2013.

La diferencia entre el valor razonable de los portafolios iniciales adquiridos, según lo determinado por el Valuador Independiente para diciembre de 2012 (US\$1.36 mil millones) y el precio de compra (US\$ 1.44 mil millones) ha sido registrado como crédito mercantil, conforme a NIIF 3 - *Combinaciones de negocios*. Los valores razonables de las propiedades de inversión reportados previamente fueron provisionales puesto que valuaciones finales activo por activo no fueron disponibles al 31 de diciembre de 2012. Los estados financieros han sido ajustados retrospectivamente durante el periodo de medición de manera siguiente:

	2012 como fue reportado previamente \$'000	2012 después del ajuste retrospectivo \$'000	Diferencia \$'000
Propiedades de inversión	18,476,503	17,544,898	931,605
Crédito mercantil	-	931,605	(931,605)

No hubo otros activos o pasivos intangibles identificados durante el periodo.

El rango de la valuación del portafolio de CPA y del portafolio de GECREM proporcionado por el Valuador Independiente al momento de la oferta global inicial fue de US\$1.41 mil millones a US\$1.51 mil millones, lo cual fue determinado por portafolio, no fue determinado activo por activo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

Se aplicaron los métodos de evaluación 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.

El valor razonable de las propiedades de inversión está valuado con referencia a valuaciones internas realizadas en cada fecha de reporte y con referencia a valuaciones independientes realizadas anualmente. Las propiedades de inversión se valoran sujeta a los avalúos anuales independientes, el primero de los cuales es la valuación activo por activo del portafolio CPA y del portafolio GECREM realizada durante el cuarto trimestre de 2013. El valor razonable activo por activo del portafolio de CPA y del portafolio de GECREM aumentó durante el año a US\$1.38 mil millones, lo que refleja la valuación del Valuador Independiente proporcionado al 31 de diciembre de 2013.

Las valuaciones del Valuador Independiente de los portafolio existentes y nuevamente adquiridos al 31 de diciembre de 2013 por portafolio son las siguientes:

- US\$1.55 mil millones por el portafolio CPA y por el portafolio GECREM;
- US\$82.9 millones para el portafolio industrial adquirido por MMREIT Industrial Trust I el 17 de octubre de 2013;
- \$2.02 mil millones para el portafolio comercial adquirido por MMREIT Retail Trust V el 4 de noviembre de 2013; y
- \$2.42 mil millones para el portafolio commercial/oficina adquirido por MMREIT Retail Trust I & II el 6 de noviembre de 2013.

Las propiedades de inversión adquiridas en el cuarto trimestre de 2013 están registradas a valor razonable de manera provisional hasta que el Valuador Independiente realice una valuación de dichas propiedades durante el año 2014.

10. CRÉDITO MERCANTIL

	2013 \$'000	2012 \$'000
Monto en libros al inicio del período	931,605	-
Movimiento durante el período	-	931,605
Monto en libros al final del período	931,605	931,605

La primera valuación del portafolio CPA y del portafolio GECREM fue realizada durante el cuarto trimestre de 2013, durante lo cual se determinó que el valor razonable de dichos activos era de US\$1.36 mil millones activo por activo. En consecuencia, las cifras provisionales incluidas en los estados financieros para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido ajustados retrospectivamente para reflejar esta valuación final, de acuerdo a NIIF 3.

Como se indica en la nota 9, las propiedades de inversión adquiridas en el cuarto trimestre de 2013 están registradas a valor razonable de manera provisional hasta que el Valuador Independiente realice una valuación de dichas propiedades activo por activo durante el año 2014.

El crédito mercantil reconocido representa la diferencia entre la consideración dada y el valor razonable de los activos adquiridos a la fecha de adquisición. El crédito mercantil ha sido reconocido en cuanto la información disponible, pero no conocida a la fecha de adquisición (es decir, la valuación activo por activo del Valuador Independiente al 31 de diciembre de 2012), se conoció durante el periodo. Esa información tuvo efecto sobre el valor razonable del portafolio de CPA y del portafolio de GECREM a la fecha de adquisición, razón por la cual se reconoció un crédito mercantil para diciembre 2012.

La valuación de diciembre 2013 del Valuador Independiente del portafolio de CPA y del portafolio de GECREM por portafolio es de US\$1.55 mil millones, lo cual representa un aumento de su rango de valuación por portafolio original de 2012 de US\$1.41 mil millón a US\$1.51 mil millón.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

10. CRÉDITO MERCANTIL (CONTINUACIÓN)

Según NIIF 3 – *Combinaciones de negocios*, si la contabilización inicial de una combinación de negocios pudiera determinarse sólo de forma provisional al final del periodo en que las misma se efectuó, la combinación está registrada utilizando dichos valores provisionales. Ajustes a los valores provisionales, y el reconocimiento de activos y pasivos nuevamente identificados, tienen que ser registrados dentro del periodo de medición en lo cual se refleje la nueva información obtenida sobre eventos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición.

11. DEUDA

	2013 \$'000	2012 \$'000
Líneas de crédito - corto plazo		
Línea de crédito de IVA	650,310	910,707
Préstamo denominado en USD	26,947	-
Costos de transacción no amortizados	(14,244)	(23,913)
Total de líneas de crédito a corto plazo	663,013	886,794
Pagarés – largo plazo		
Financiamiento a plazo denominado en USD	11,480,308	9,770,896
Financiamiento a plazo denominado en MXN	940,000	-
Costos de transacción no amortizados	(96,208)	(93,036)
Total de líneas de crédito largo plazo	12,324,100	9,677,860
Al 31 de diciembre, el Grupo tenía acceso a:		
Líneas de crédito de IVA	650,310	910,707
Pagarés	12,876,322	11,876,160
Deuda total disponible	13,526,632	12,786,867
Disposición hasta la fecha:		
Líneas de crédito de IVA	650,310	910,707
Pagarés	12,447,255	9,770,896
Total de fondos utilizados	13,097,565	10,681,603
Monto de líneas de crédito no utilizado	429,067	2,105,264

El 13 de febrero de 2013, el Grupo liquidó el pasivo por US\$70.0 millones por la línea de crédito de IVA con Macquarie Bank Limited ("MBL") y subsecuentemente canceló la línea de crédito. Durante octubre y noviembre de 2013, se contrataron tres líneas de crédito de IVA adicionales con MBL por montos de US\$10.7 millones, \$230.7 millones y \$294.3 millones en conexión con las nuevas propiedades adquiridas durante el periodo.

Durante el periodo, se contrataron las nuevas líneas de crédito siguientes:

- * El 17 de octubre de 2013, un monto adicional de US\$41.3 millones fue dispuesto de una línea de crédito existente de MMREIT Industrial Trust I con GECREM por MMREIT Industrial Trust I en conexión con la compra del portafolio de afiliados de DCT Industrial Inc.
- * El 4 de noviembre de 2013, una línea de crédito de \$940 millones fue contratada y dispuesta con Banamex por MMREIT Retail Trust V en conexión con la compra del portafolio de Fondo Comercial Mexicano y sus socios.
- * El 6 de noviembre de 2013, un monto adicional de US\$86.96 millones fue dispuesto de una línea de crédito existente con GECREM por MMREIT Retail Trust I & II en conexión con la compra del portafolio de las empresas controladas por el Grupo Inmobiliario Carr.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

12. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO

N.º de CBFIs '000	\$'000
- Contribución inicial	50
511,856 CBFIs emitidos a través de oferta global, netos de costos	12,121,873
21,431 CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	535,787
(21,431) CBFIs cancelados	(535,787)
511,856 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2012	12,121,923
55,310 CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	1,349,411
37,585 CBFIs emitidas por la consideración parcial de la adquisición	1,036,201
- Distribución de reservas	(833,734)
604,751 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2013	13,673,801

Los CBFIs emitidos por FIBRAMM otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FIBRAMM, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Como parte de la oferta global FIBRAMM otorgo a los compradores iniciales de la oferta internacional una opción de compra por 52.1 millones adicionales de CBFIs, y a los colocadores mexicanos una opción de compra por 24.7 millones adicionales de CBFIs. Durante el periodo del cierre de la oferta global del 19 de diciembre de 2012 al 17 de enero de 2013, las opciones fueron parcialmente ejercidas con respecto a 55.3 millones de CBFIs por un total de \$1,349.4 millones y las opciones las cuales no fueron ejercidas expiraron.

Durante el periodo, los tenedores de CBFIs aprobaron la emisión de 37.6 millones de CBFIs como parte de la contraprestación por la compra del portafolio de propiedades comerciales de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios por un precio de emisión de \$27.57 por CBFI (\$1,036.2 millones en forma agregada). El precio de emisión fue calculado por referencia al precio promedio de cierre de los CBFIs de FIBRAMM por el periodo de 30 días de calendario hasta e incluida la fecha de la firma (15 de julio 2013).

Bajo los términos de los contratos de compra de activos relevantes, los tenedores de CBFIs emitidos como contraprestación de la compra están contractualmente obligados a votar para aprobar todas las resoluciones de las reuniones de los tenedores de CBFIs para cualquier ofrecimiento de CBFIs adicionales tras una oferta pública inicial propuesta por FIBRAMM, incluyendo la aprobación del precio o del rango de precio en relación con dicho ofrecimiento.

13. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de riesgos financieros del Grupo son consistentes con aquellos revelados en los estados financieros consolidados al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene compromisos de capital de \$183.0 millones (2012 - \$240.9 millones) con respecto a contraprestación contingente contratada a la fecha del estado de situación financiera consolidada. Los mismos se relacionan con provisiones para pagos adicionales en función del rendimiento incluido como parte de los contratos de compra de los portafolios adquiridos por MMREIT Industrial Trust I - \$112.9 millones, (2012: \$199.9 millones), MMREIT Industrial Trust II - \$0 millones, (2012: \$41.0 millones), MMREIT Retail Trust I - \$54.0 millones, y MMREIT Retail Trust II - \$16.1 millones.

Durante el periodo reportado hubo una disminución en la consideración contingente negociada con GECREM por la terminación anticipada del acuerdo existente con GECREM por la administración de la propiedad y garantizando un pago de US\$9 millones en cinco parcialidades iguales del 31 de marzo de 2014 al 31 de marzo de 2015 (inclusivo).

MMREM tiene derecho a un honorario por desempeño conforme a los términos de su contrato de administración, calculado como se indica en Nota 15 (b). El monto de dicho honorario, si es que la hay, no puede ser establecida con suficiente precisión al 31 de diciembre de 2013.

El grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRAMM cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y sus CBFIs tienen gran aceptación. A continuación se detallan las partes relacionadas con el Grupo más importantes:

(a) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRAMM es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple con oficina registrada en Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. Durante el periodo, se acumularon honorarios por pagar al Administrador Fiduciario de FIBRAMM por \$0.7 millones (2012 - \$0.94 millones).

El administrador fiduciario de los Fideicomisos Industriales es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso Industrial"). Durante el periodo, el Administrador Fiduciario del Fideicomiso recibió honorarios por \$1.1 millones (2012 - \$0.77 millones).

(b) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRAMM y tiene su oficina registrada 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 \$35.4 millones y \$150.9 millones (2012 - \$4.5 millones) respecto a los tres y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, respectivamente. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. El honorario es calculado el 1 de Marzo 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 CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

15. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(b) Administrador (continuación)

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, (como se define en el párrafo anterior), más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFI, y el monto total de todas las re-compras de CBFI, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado.

Durante el periodo, MMREM recuperó la cantidad de \$6.1 millones a MMREIT respecto a los gastos reembolsables incurridos en el desempeño de su función como administrador.

(c) Otras entidades asociadas

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fideicomiso de MMREIT, tiene derecho a recibir honorarios de \$8.9 (2012 - \$0.17) millones por servicios prestados al 31 de diciembre de 2013 que se han acumulado en las cuentas al final del año.

Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM que adquirió 36,853,632 CBFI como parte de la oferta pública inicial de FIBRAMM, recibió una distribución de \$17.3 millones el 14 de mayo de 2013, una distribución de \$18.4 millones el 19 de agosto de 2013 y una distribución de \$18.4 millones el 11 de noviembre de 2013.

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

Durante el periodo, FIBRAMM contrató tres líneas de créditos de IVA con Macquarie Bank Limited ("MBL"), una entidad asociada de MMREM, en conexión con las nuevas propiedades adquiridas en el periodo. Los montos adelantados fueron de US\$10.7 millones, \$230.7 millones y \$294.3 millones respectivamente. Gastos de interés de \$5.5 millones fue acumulado durante el periodo respecto a estas líneas de crédito.

16. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

Como se indica en la nota 2(a) de los estados financieros condensados consolidados intermedios, notas explicativas seleccionadas son incluidas para explicar eventos y transacciones que son necesarios para entender los cambios de la posición financiera y del desempeño de la FIBRAMM desde los últimos estados financieros consolidados integrales para el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Durante el periodo, más fideicomisos irrevocables mexicanos fueron establecidos. Estos fideicomisos nombrados MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III, MMREIT Retail Trust IV y MMREIT Retail Trust V (los "Fideicomisos Comerciales") y junto con los Fideicomisos Industriales son denominados como los "Fideicomisos de Inversión".

El 22 de julio de 2013, FIBRAMM recibió un reembolso de impuesto al valor agregado ("IVA") por un total de \$2.4 mil millones (aproximadamente US\$194.0 millones), el cual incluye un ajuste por inflación, con respecto a IVA originalmente pagado en conexión con la adquisición de los portafolios de GECREM y CPA.

El 22 de julio de 2013, MMREIT Industrial Trust I entro en un acuerdo con afiliadas de DCT Industrial Inc. para adquirir un portafolio de 15 propiedades por un precio de US\$86.2 millones (aproximadamente \$1.1 mil millones). El 17 de octubre de 2013, el Grupo adquirió dicho portafolio, el cual fue fondeado con US\$41.3 millones de deuda no subordinada bajo los préstamos existentes con GECREM, US\$10.7 millones mediante el préstamo de IVA con MBL y US\$44.9 millones en efectivo disponible.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

16. EVENTOS SUBSECUENTES (CONTINUACIÓN)

El 30 de agosto de 2013, MMREIT Retail Trust V entró en un acuerdo con empresas controladas por el Fondo Comercial Mexicano para adquirir 2 propiedades ubicadas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México. El 4 de noviembre de 2013, MMREIT Retail Trust V adquirió el portafolio para un precio de compra de \$2.1 mil millones (aproximadamente US\$158.5 millones) (no incluye el impuesto de las propiedades ni costos de la transacción). La transacción, incluyendo el IVA, fue financiada con \$940 millones de deuda no subordinada dispuesta de una línea de crédito nueva con Banamex, \$230.7 millones dispuestos de una línea de crédito de IVA a nivel de fondo con MBL and \$1.1 mil millón de efectivo disponible.

El 16 de julio de 2013, MMREIT Retail Trust I & II entraron en un acuerdo con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios para adquirir cinco propiedades en el Área Metropolitana de la Ciudad de México y Guanajuato. El 6 de noviembre de 2013, el portafolio fue adquirido por un precio de compra de \$3 mil millones (aproximadamente US\$215.2 millones) (no incluye el impuesto de las propiedades ni costos de la transacción). Se espera que una sexta propiedad (City Shops Del Valle) sea comprada durante el primer trimestre de 2014. La transacción, incluyendo al IVA, fue financiada con \$1.1 millón de deuda no subordinada dispuesta de líneas de crédito existentes con GECREM, \$294.3 millones dispuestos de una línea de crédito a nivel de FIBRAMM con MBL, \$1.0 mil millón a través de la emisión de 37.6 millones de CBFIs y \$238.8 millones de efectivo disponible.

El 2 de octubre de 2013, tres asociaciones civiles ("ACs") fueron establecidas como subsidiarias indirectas totalmente poseídas por FIBRAMM. Las ACs comprenden la plataforma interna de administración de propiedades, MMREIT Property Administration ("MPA"). La nueva plataforma, que fue lanzada el 24 de enero de 2014, es una plataforma de servicio completo la cual es responsable de dar servicios de administración de propiedades industriales, arrendamiento, ingeniería y de contabilidad. Los acuerdos de administración de propiedades existentes con GECREM y CPA han expirados.

El 23 de diciembre de 2013, FIBRA anunció que había entrado en un acuerdo para adquirir 50% del interés en un portafolio de nueve propiedades comerciales y terreno adicional por \$1.47 mil millón (aproximadamente US\$113.3 million) (no incluye el impuesto de las propiedades ni costos de la transacción) de Kimco Realty Corporation (Kimco). Se hará un pago adicional a Kimco en caso de que suban las rentas y la ocupación de las propiedades hasta un límite predefinido dieciocho meses después del cierre.

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

MACQUARIE MEXICAN REIT

UNAUDITED CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDING DECEMBER 31, 2013



Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013	2
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2013	3
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013	4
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013	5
NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	
1. REPORTING ENTITY	6
2. BASIS OF PREPARATION	7
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	7
4. PROFIT FOR THE PERIOD	8
5. SEGMENT REPORTING	10
6. SEASONALITY OF OPERATIONS	12
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	12
8. EARNINGS PER CBF	12
9. INVESTMENT PROPERTIES	12
10. GOODWILL	14
11. INTEREST-BEARING LIABILITIES	14
12. CONTRIBUTED EQUITY	15
13. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT	15
14. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	16
15. RELATED PARTY INFORMATION	16
16. EVENTS OCCURING AFTER REPORTING PERIOD	17

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013

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

	Note	3 months ended Dec 31, 2013 \$'000	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000	Period ended Dec 31, 2012 \$'000
Property rental income	4(a)	476,891	1,706,321	156,070
Property expenses	4(b)	(56,822)	(188,168)	(4,659)
Net property income		420,069	1,518,153	151,411
Management fees	4(c)	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Transaction related expenses	4(d)	(185,941)	(258,870)	(564,530)
Professional fees, legal fees and general expenses	4(e)	(24,456)	(59,260)	(9,580)
Total expenses		(245,797)	(468,990)	(578,668)
Finance costs	4(f)	(156,792)	(554,782)	(21,345)
Interest income	4(g)	17,019	101,453	1,628
Other income	4(h)	286	110,597	-
Foreign exchange gain/(loss)	4(i)	38,908	(17,581)	(76,952)
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	(89,783)	458,905	(201,173)
Revaluation of investment property measured at fair value	4(j)	31,675	(80,413)	-
Profit/(loss) for the period		15,585	1,067,342	(725,099)
Other comprehensive income		-	-	-
Other comprehensive income for the period		-	-	-
Total comprehensive profit/(loss) for the period		15,585	1,067,342	(725,099)
Earnings per CBFI				
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	0.03	1.87	(1.42)
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	0.03	1.86	(1.27)

The above consolidated interim statement of comprehensive income should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2013

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

	Note	Dec 31, 2013 \$'000	Dec 31, 2012 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		2,118,348	1,324,884
Restricted cash		119,730	-
Trade and other receivables		85,963	144,934
Value added tax receivable		663,452	2,418,952
Other assets		75,142	-
Total current assets		3,062,635	3,888,770
Non-current assets			
Restricted cash		109,854	75,878
Other assets		14,145	319
Investment properties	9	23,514,719	17,544,898
Goodwill	10	931,605	931,605
Total non-current assets		24,570,323	18,552,700
Total assets		27,632,958	22,441,470
Current liabilities			
Trade and other payables		198,936	14,286
Interest-bearing liabilities	11	663,013	886,794
Other liabilities		153,559	-
Total current liabilities		1,015,508	901,080
Non-current liabilities			
Other liabilities		277,306	465,706
Interest-bearing liabilities	11	12,324,100	9,677,860
Total non-current liabilities		12,601,406	10,143,566
Total liabilities		13,616,914	11,044,646
Net assets		14,016,044	11,396,824
Equity			
Contributed equity	12	13,673,801	12,121,923
Retained earnings/(accumulated losses)		342,243	(725,099)
Total equity		14,016,044	11,396,824

The above consolidated interim statement of financial position should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013

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

		Contributed Equity	Retained earnings/ (accumulated losses)	Total
	Note	\$'000	\$'000	\$'000
Initial contribution at November 14, 2012		50	-	-
Issued CBFIs, net of issue costs	16	12,121,873	-	-
Total comprehensive loss for the year		-	(725,099)	(725,099)
Total equity at December 31, 2012		12,121,923	(725,099)	(725,099)
Total equity at January 1, 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	12	2,385,612	-	2,385,612
Distribution to CBFI holders	12	(833,734)	-	(833,734)
Total comprehensive profit for the period		-	1,067,342	1,067,342
Total equity at December 31, 2013		13,673,801	342,243	14,016,044

The above consolidated interim statement of changes in equity should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013

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

		12 months ended Dec 31, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)	Period ended Dec 31, 2012 \$'000 Inflows / (Outflows)
	Note		
Operating activities:			
Profit/(loss) for the period		1,067,342	(725,099)
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	(458,905)	201,173
Revaluation of investment property measured at fair value		80,413	-
Straight line rental income adjustment		(11,191)	(319)
Leasing commissions amortization		7,114	-
Net foreign exchange loss/(gain)	4(i)	17,581	(3,097)
Finance costs recognized in profit for the period		554,782	21,350
Other income		(110,597)	-
Movements in working capital:			
Decrease/(increase) in receivables		1,725,503	(2,563,886)
Increase in payables		176,769	239,124
Net cash flows from operating activities		3,048,811	(2,830,754)
Investing activities:			
Investment property capital expenditure		(5,587,251)	(18,235,636)
Net cash flows from investing activities		(5,587,251)	(18,235,636)
Financing activities:			
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees		3,248,575	10,362,372
Repayment of interest-bearing liabilities		(893,942)	-
Interest paid		(440,775)	(17,404)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	12	2,385,612	12,121,923
Distribution to CBFI holders	12	(833,734)	-
Net cash flows from financing activities		3,465,736	22,466,891
Net increase in cash and cash equivalents		927,296	1,400,501
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the year		1,400,762	-
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		19,874	261
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period		2,347,932	1,400,762

The above consolidated interim statement of cash flows should be read in conjunction with the accompanying notes.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

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

1. REPORTING ENTITY

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

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

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

The majority of the proceeds from the global offering were invested in three wholly owned investment entities. These investment entities are Mexican irrevocable trusts through which MMREIT holds its industrial real estate assets, namely MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III (collectively, the "Industrial Trusts").

On September 20, 2012, MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III entered into asset purchase agreements with affiliate entities of Corporate Properties of the Americas, LLC ("CPA") pursuant to which they agreed to acquire certain industrial properties (the "CPA Portfolio"). On October 25, 2012, MMREIT Industrial Trust I entered into an asset purchase agreement with affiliate entities of GE Capital Real Estate México S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), pursuant to which MMREIT Industrial Trust I agreed to acquire certain industrial properties (the "GECREM Portfolio").

The initial acquisitions were completed on December 19, 2012, as follows:

- * MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GECREM, financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.
- * MMREIT Industrial Trust II acquired a portfolio of 49 properties from affiliates of CPA, financed in part by GECREM.
- * MMREIT Industrial Trust III acquired a portfolio of 39 properties from affiliates of CPA, financed in part by Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

These properties, and the cash flows deriving from the properties, are held in security trusts, which secure the repayment obligations under the credit facility with the relevant lender. The Industrial Trusts also acquired all rights to the existing CPA and GECREM portfolio leases, as well as certain contracts and permits that are related to the ownership and administration of the respective portfolios.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

2. BASIS OF PREPARATION**(a) Statement of compliance**

These condensed interim consolidated financial statements are for MMREIT and its controlled entities (the "Group"). The condensed interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 Interim Financial Reporting. Selected explanatory notes are included to explain events and transactions that are significant to an understanding of the changes in financial position and performance of the MMREIT since the last annual consolidated financial statements as at and for the period ended December 31, 2012. The condensed interim consolidated financial statements do not include all the information and disclosures required in the annual consolidated financial statements, and should be read in conjunction with the annual financial statements as at and for the period ended December 31, 2012, which have been prepared in accordance with the requirements of International Financial Reporting Standards ("IFRS").

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on February 25, 2014.

(b) Judgments and estimates

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

In preparing these condensed consolidated interim financial statements, significant judgments made by the Manager in applying MMREIT's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the consolidated financial statements as at and for the period ended December 31, 2012.

(c) Comparatives

IAS 34 requires comparative statements of comprehensive income for the comparable interim periods of the immediately preceding financial year. MMREIT was established on November 14, 2012 and was in existence for 48 days as at December 31, 2012. The Group commenced operations on December 19, 2012 and had been in operation for a period of 13 days to December 31, 2012. Such period constitutes the comparative financial information for the year ended December 31, 2013.

Certain items in the comparative financial statements have been reclassified for the periods ended December 31, 2013 and December 31, 2012. These reclassifications have not resulted in any material impact on the statement of comprehensive income, statement of financial position or statement of cashflows for the respective reporting periods.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

(a) The accounting policies adopted in the preparation of these condensed interim financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2013.

(b) New and revised IFRS issued:

The Group has adopted the following new standards and amendments to standards, including any consequential amendments to other standards, with a date of initial application of January 1, 2013.

- IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*
- IFRS 11 *Joint Arrangements*
- IFRS 13 *Fair Value Measurement*
- IAS 1 *Amendments Presentation of Items of Other Comprehensive Income*
- IAS 19 *Employee Benefits*
- *Annual Improvements to IFRS 2009-2011 Cycle*

The nature and the effect of the changes are not expected to materially affect the amounts recognized in the period and future periods.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE PERIOD

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

	3 months ended Dec 31, 2013 \$'000	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000	Period ended Dec 31, 2012 \$'000
a) Property rental income			
Lease rental income	464,591	1,605,460	56,252
Expenses recharged to tenants (real estate taxes, net building insurance and net common area maintenance)	12,300	65,492	1,536
Lease termination fees	-	35,369	98,282
Total property rental income	476,891	1,706,321	156,070
b) Property expenses			
Property management fees	(13,831)	(47,470)	(1,680)
Property accounting fees	(4,062)	(15,339)	(560)
Property insurance	(2,566)	(20,114)	(743)
Property tax	(310)	(35,681)	(533)
Repairs and maintenance	(9,922)	(18,315)	(1,143)
Security services	(5,272)	(12,821)	-
Property related legal and consultancy fees	(4,550)	(8,858)	-
Tenant improvements amortization	(2,944)	(7,800)	-
Lease commissions amortization	(3,363)	(8,046)	-
Utilities	(2,531)	(3,554)	-
Other property related expenses	(7,471)	(10,170)	-
Total property expenses	(56,822)	(188,168)	(4,659)
c) Management fees			
Fees due to MMREM as manager of MMREIT	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Total management fees	(35,400)	(150,860)	(4,558)
d) Transaction related expenses			
Property transfer tax and related expenses	(148,303)	(148,303)	(488,058)
Acquisition related expenses	(37,638)	(110,567)	(76,472)
Total transaction related expenses	(185,941)	(258,870)	(564,530)
e) Professional fees, legal fees and general expenses			
Tax advisory fees	(4,870)	(8,821)	(5,286)
Accountancy fees	(6,624)	(8,891)	(2,188)
Annual valuation fees	(7,392)	(7,392)	-
Audit fees	(68)	(4,102)	-
Legal and other professional fees	209	(2,348)	-
Other professional fees	(3,421)	(10,890)	(1,703)
Other expenses	(2,290)	(16,816)	(403)
Total professional fees, legal fees and general expenses	(24,456)	(59,260)	(9,580)

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE PERIOD (CONTINUED)

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

	3 months ended Dec 31, 2013 \$'000	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000	Period ended Dec 31, 2012 \$'000
f) Finance costs			
Interest expense on interest-bearing liabilities	(155,167)	(547,670)	(21,345)
Amortization of earn-out provisions	(836)	(6,322)	-
Other finance costs	(789)	(790)	-
Total finance costs	(156,792)	(554,782)	(21,345)
g) Interest income			
Interest on cash invested in overnight Mexican government bonds	17,019	70,327	1,628
Inflationary adjustment in respect of VAT refund claims	-	31,126	-
Total interest income	17,019	101,453	1,628
h) Other income			
Release of earn-out provisions	-	106,892	-
Other income	286	3,705	-
Total other income	286	110,597	-
i) Foreign exchange gain/(loss)			
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on monetary items	42,200	(17,443)	(80,389)
Net realized foreign exchange (loss)/gain	(3,292)	(138)	3,437
Total foreign exchange gain/(loss)	38,908	(17,581)	(76,952)
j) Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value			
Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(89,783)	458,905	(201,173)
Revaluation of investment property measured at fair value	31,675	(80,413)	-
Total revaluation of investment property	(58,108)	378,492	(201,173)

At December 31, 2013, the Group had 14 employees (2012: none) in its internal property management platform.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING

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

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

3 months ended	Industrial				Retail	Total
Dec 31, 2013	North East	Central	North West	North	Central	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment revenue						
Revenue from external customers	146,717	97,313	95,285	74,446	63,130	476,891
Segment operating profit	94,837	62,904	61,592	48,122	36,391	303,846
<i>Included in profit of the period</i>						
Finance costs	(45,485)	(30,168)	(29,540)	(23,079)	(18,275)	(146,547)

12 months ended	Industrial				Retail	Total
Dec 31, 2013	North East	Central	North West	North	Central	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment revenue						
Revenue from external customers	582,665	386,463	378,410	295,652	63,131	1,706,321
Segment operating profit	314,002	208,269	203,929	159,330	36,391	921,921
<i>Included in profit of the period</i>						
Finance costs	(176,965)	(117,375)	(114,929)	(89,794)	(18,275)	(517,338)

As at	Industrial				Retail	Total
Dec 31, 2013	North East	Central	North West	North	Central	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment assets	7,124,137	4,725,214	4,626,750	3,614,881	4,355,342	24,446,324
Total segment liabilities	(3,765,966)	(2,497,845)	(2,445,796)	(1,910,900)	(2,147,160)	(12,767,667)

As at	Industrial				Retail	Total
Dec 31, 2012	North East	Central	North West	North	Central	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment assets	6,551,652	4,345,504	4,254,953	3,324,394	-	18,476,503
Total segment liabilities	(3,596,845)	(2,385,674)	(2,335,961)	(1,825,086)	-	(10,143,566)

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

The Group's non-current assets comprise investment property and other assets, all located in Mexico.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Reportable segments' revenue and operating profit is reconciled to total revenue and operating profit as follows:

	3 months ended Dec 31, 2013 \$'000	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000
Total segment revenue	476,891	1,706,321
Property rental income not included in reporting segment	-	-
Interest income	17,019	101,453
Other income	286	110,597
Total revenue	494,196	1,918,371
Operating profit per reporting segment	303,845	921,921
Property rental income not included in reporting segment	-	-
Property expenses not included in reporting segment	1,353	(1,518)
Finance costs not included in reporting segment (VAT Facilities)	(10,246)	(37,445)
Interest income	17,019	101,453
Other Income	286	110,597
Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(89,783)	458,905
Foreign exchange loss	38,908	(17,581)
Management fees	(35,400)	(150,860)
Transaction related expenses	(185,941)	(258,870)
Professional and legal fees	(24,456)	(59,260)
Operating profit for the period	15,585	1,067,342
	Dec 31, 2013 \$'000	Dec 31, 2012 \$'000
Total assets per reporting segment	24,446,324	18,476,503
Cash, cash equivalents and restricted cash	2,347,932	1,400,762
Trade and other receivables	749,415	2,563,886
Other assets	89,287	319
Total assets	27,632,958	22,441,470
Total liabilities per reporting segment	(12,767,667)	(10,143,566)
Interest-bearing liabilities not included in reporting segment	(650,310)	(886,794)
Trade and other payables	(198,937)	(14,286)
Total liabilities	(13,616,914)	(11,044,646)

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

Distributions were paid to CBFI holders on May 14, 2013 (\$266.6 million), August 19, 2013 (\$283.6 million) and November 6, 2013 (\$283.6 million).

8. EARNINGS PER CBFI

	3 months ended Dec 31, 2013 \$'000	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000
Earnings per CBFI		
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.03	1.87
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.03	1.86
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the period	15,585	1,067,342
Weighted average number of CBFIs ('000)	570,254	570,254
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the period	15,585	1,067,342
Add: interest and charges on earnings saved	-	-
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI	15,585	1,067,342
Weighted average number of CBFIs and potential CBFIs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI* ('000)	572,830	572,830

* As part of the initial global offering, MMREIT granted the initial purchasers and Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 76.8 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, 55.3 million CBFIs were purchased pursuant to such options for net proceeds of \$1,349.4 million and those options that were not exercised have subsequently been cancelled. The weighted average number of CBFIs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI during the year comprises 567.2 million issued CBFIs.

9. INVESTMENT PROPERTIES

	2013 \$'000	2012 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period	17,544,898	-
Additions during the period:		
Acquisitions through business combinations	5,359,366	17,304,031
Capital expenditure	166,645	-
Divestitures*	(50,759)	-
Contingent deferred consideration	70,096	240,867
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment	458,426	-
Revaluation of investment property measured at fair value	(76,406)	-
Leasing commissions net of amortization	42,453	-
Carrying amount at the end of the period	23,514,719	17,544,898

* On April 22, 2013, a fire occurred at a property in Reynosa owned by MMREIT Industrial Trust III. The fire resulted in the complete destruction of the building on the property. The property was originally acquired on December 19, 2012 for US\$5.8 million. It is the intention of Management to rebuild this building, using the proceeds from the corresponding insurance claim.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

9. INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)

During the year ended December 31, 2013 the following acquisitions were completed:

- October 17, 2013: MMREIT Industrial Trust I acquired 15 industrial properties from affiliates of DCT Industrial Inc.
- November 4, 2013: MMREIT Retail Trust V acquired 2 retail properties from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano.
- November 6, 2013: MMREIT Retail Trust I and II acquired 5 retail/office properties from Grupo Inmobiliario Carr and its partners.

Valuations of investment properties are carried out annually by qualified valuation specialists. Colliers International, an internationally recognized valuation and advisory firm who have relevant expertise and experience (the "Independent Valuer"), was engaged to conduct the first independent appraisal of the CPA Portfolio and the GECREM Portfolio since the initial global offering. This valuation process took place during the fourth quarter of 2013, in order to obtain independent valuations of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio on an asset-by-asset basis as of December 31, 2012 and December 31, 2013.

The difference between the fair value of the initial portfolios acquired, as determined by the Independent Valuer as at December 31, 2012 (US\$1.36 billion) and the purchase price (US\$1.44 billion) is now accounted for as goodwill, in accordance with IFRS 3 - *Business Combinations*. The previously reported investment property values were provisional as a final asset-by-asset valuation was not available at December 31, 2012. The 2012 financial statements have been retrospectively adjusted during the measurement period as follows:

	2012 as previously reported \$'000	2012 as retrospectively adjusted \$'000	Difference \$'000
Investment properties	18,476,503	17,544,898	931,605
Goodwill	-	931,605	(931,605)

No other intangible asset or liabilities were identified during the measurement period.

The CPA Portfolio and GECREM Portfolio valuation range provided by the Independent Valuer at the time of the initial global offering was US\$1.41 billion to US\$1.51 billion. This valuation range was determined on a portfolio basis, not on an asset-by-asset basis.

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

At each reporting date, the fair values of the Investment Properties are assessed with reference to internal valuations and on an annual basis are assessed with reference to independent valuation reports. The Investment Properties are valued subject to annual independent appraisals, the first of which is the asset-by-asset valuation of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio performed during the fourth quarter of 2013. The fair value of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio on an asset-by-asset basis increased during the year to US\$1.38 billion, to reflect the Independent Valuer's valuation as of December 31, 2013.

The Independent Valuer's valuations of the existing and newly acquired portfolios as at December 31, 2013 on a portfolio basis were as follows:

- US\$1.55 billion for the CPA Portfolio and GECREM Portfolio;
- US\$82.9 million for the industrial portfolio acquired by MMREIT Industrial Trust I on October 17, 2013;
- \$2.02 billion for the retail portfolio acquired by MMREIT Retail Trust V on November 4, 2013; and
- \$2.42 billion for the retail/ office portfolio acquired by MMREIT Retail Trusts I and II on November 6, 2013.

Investment Properties acquired in the fourth quarter of 2013 are recorded at fair value on a provisional basis until the Independent Valuer performs an asset-by-asset valuation of these properties during 2014.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

10. GOODWILL

	2013 \$'000	2012 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period	931,605	-
Movement during the period	-	931,605
Carrying amount at the end of the period	931,605	931,605

The first valuation of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio was performed during the fourth quarter of 2013, and during this process the fair value of these assets was determined to be US\$1.36 billion as at December 31, 2012, on an asset-by-asset basis. As a result, the provisional numbers included in the financial statements for the period ended December 31, 2012 have been retrospectively adjusted for this final valuation, in accordance with IFRS 3.

As stated in Note 9, Investment Properties acquired in the fourth quarter of 2013 are recorded at fair value on a provisional basis until the Independent Valuer performs an asset-by-asset valuation of these properties during 2014.

Goodwill recognized represents the difference between consideration given and the fair value of the assets acquired at the acquisition date. Goodwill has been recognized as information available, but not known, at the acquisition date (i.e. the Independent Valuer's asset-by-asset valuation as at December 2012) became known during the period. This information affected the fair value of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio at the acquisition date, resulting in goodwill now being recognized for December 2012.

The Independent Valuer's December 2013 valuation of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio on a portfolio basis is US\$1.55 billion, an increase from its 2012 valuation range on a portfolio basis of US\$1.41 billion - US\$1.51 billion.

Under IFRS 3 – *Business Combinations*, where the initial accounting can be determined only provisionally by the end of the first reporting period, the business combination is accounted for using provisional amounts. Adjustments to provisional amounts, and the recognition of newly identified assets and liabilities, must be made within the 'measurement period' where they reflect new information obtained about facts and circumstances that were in existence at the acquisition date.

11. INTEREST-BEARING LIABILITIES

	2013 \$'000	2012 \$'000
Loan facilities - current		
VAT facility	650,310	910,707
USD-denominated term funding	26,947	-
Unamortized transaction costs	(14,244)	(23,913)
Total current loan facilities	663,013	886,794
Promissory notes - non-current		
USD-denominated term funding	11,480,308	9,770,896
MXN-denominated term funding	940,000	-
Unamortized transaction costs	(96,208)	(93,036)
Total non-current loan facilities	12,324,100	9,677,860
At December 31, the Group had access to:		
VAT Facilities	650,310	910,707
Promissory notes	12,876,322	11,876,160
Total debt funding available	13,526,632	12,786,867
At December 31, the Group had drawn:		
VAT Facilities	650,310	910,707
Promissory notes	12,447,255	9,770,896
Total funds used	13,097,565	10,681,603
Amount of facilities unused	429,067	2,105,264

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

11. INTEREST-BEARING LIABILITIES (CONTINUED)

On February 13, 2013, the Group fully repaid the initial balance of US\$70.0 million drawn under its debt facility ("VAT Facility") held with Macquarie Bank Limited ("MBL"), and subsequently cancelled the facility. During October and November 2013, three additional VAT Facilities were entered into in the amounts of US\$10.7 million, \$230.7 million and \$294.3 million with MBL in connection with the new portfolios acquired during the period.

During the period, the following new loan agreements were entered into:

- * October 17, 2013 - an additional amount of US\$41.3 million was drawn on MMREIT Industrial Trust I's existing loan facility with GECREM in connection with the portfolio purchased from affiliates of DCT Industrial Inc.
- * November 4, 2013 - a loan facility of \$940 million was drawn by MMREIT Retail Trust V with Banamex in connection with the portfolio purchased from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano and partners.
- * November 6, 2013 - an additional amount of \$86.96 million was drawn on the existing loan facility with GECREM by MMREIT Retail Trusts I & II in connection with the portfolio purchased from affiliates of Grupo Inmobiliario Carr.

12. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000	\$'000
- Initial contribution	50
511,856 CBFIs issued, through global offering, net of costs	12,121,873
21,431 CBFIs issued to cover over-allotment option	535,787
(21,431) CBFIs cancelled through partial exercise of over-allotment option	(535,787)
511,856 CBFIs on issue at December 31, 2012	12,121,923
55,310 CBFIs issued, through exercise of over-allotment option	1,349,411
37,585 CBFIs issued as partial consideration for acquisition	1,036,201
- Distribution from reserves	(833,734)
604,751 CBFIs on issue at December 31, 2013	13,673,801

The CBFIs issued by MMREIT grant their holders the right to receive a pro rata portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of MMREIT and of the proceeds from the sale of assets or rights of the trust estate of MMREIT, under the terms established in the Trust Agreement.

As part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs for net proceeds of \$1,349.4 million and the balance of CBFIs in respect of which the options weren't exercised were cancelled.

During the period, additional CBFIs were issued as part of the purchase consideration for the acquisition of a retail asset portfolio from Grupo Inmobiliario Carr and its partners 37.6 million CBFIs were issued at \$27.57 per CBFI (\$1,036.2 million in aggregate). The issue price was calculated by reference to the average closing price of MMREIT CBFIs for the 30 calendar-day-period up to and including the signing date (July 15, 2013).

Under the terms of the relevant asset purchase agreements, the holders of these CBFIs issued as purchase consideration are contractually obliged to vote to approve all CBFI holders' meeting resolutions required for any follow-on offering proposed by MMREIT, including to approve the price or price range in relation to such follow-on offering.

13. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management objectives and policies are consistent with those disclosed in the consolidated financial statements as at and for the period ended December 31, 2012.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

14. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has capital commitments as at December 31, 2013 of \$183.0 million (2012: \$240.9 million) in respect of contingent considerations contracted for. These relate to earn-out provisions included as part of the purchase agreements of certain portfolios acquired by MMREIT Industrial Trust I - \$112.9 million (2012: \$199.9 million), MMREIT Industrial Trust III - \$nil (2012: \$41.0 million), MMREIT Retail Trust I - \$54.0 million and MMREIT Retail Trust II - \$16.1 million.

During the period there was a decrease in the earn out negotiated with GECREM due to the early termination of the GECREM property administration agreement. The termination agreement guaranteed an earn-out payment to GE of US\$9.0 million, payable in five equal installments from March 31, 2014 to March 31, 2015 (inclusive).

MMREM is entitled to a performance fee under the terms of its management agreement, calculated as outlined in Note 15 (b). The amount of this fee, if any, cannot be established with sufficient accuracy as at December 31, 2013.

The Group has no other significant contingent liabilities.

15. RELATED PARTY INFORMATION

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

(a) Trustee

The trustee of MMREIT is Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de Banca Múltiple, whose registered office is at Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, 17th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F. During the period, fees due to the MMREIT Trustee of \$0.7 million (2012 - \$0.94 million) were accrued.

The trustee of the Industrial Trusts and all retail trusts established during the period is The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, whose registered office is at Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F. ("Investment Trust Trustee"). During the period, the Investment Trust Trustee received fees of \$1.1 million (2012 - \$0.77 million).

(b) Manager

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

Under the terms of MMREIT's trust agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$35.4 million and \$150.9 million (2012 - \$4.5 million) in respect of the three months and twelve months ended December 31, 2013, respectively. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT. The fee is calculated on March 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

MMREM is also entitled to receive a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization (as defined above), plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI Holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and an annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs, and plus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective issuance or repurchase dates, less any performance fees previously paid.

During the period, MMREM recharged an amount of \$6.1 million to MMREIT in respect of out of pocket expenses incurred in the performance of its duties as Manager.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

15. RELATED PARTY INFORMATION (CONTINUED)**(c) Other related parties**

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees of \$8.9 million (2012 - \$0.17 million) for services rendered to December 31, 2013 which have been recognised during the period.

Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, acquired 36,853,632 CBFIs as part of MMREIT's initial global offering, received a distribution of \$17.3 million on May 14, 2013, a distribution of \$18.4 million on August 19, 2013 and a distribution of \$18.4 million on November 11, 2013.

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

During the period, MMREIT entered into three VAT Facilities with Macquarie Bank Limited, an associated entity of MMREM, in connection with the new portfolios acquired during the period. The amounts advanced were US\$10.7 million, \$230.7 million and \$294.3 million respectively. Interest expense of \$5.5 million accrued to MBL during the period.

16. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

As stated in Note 2(a) of these condensed interim consolidated financial statements, selected explanatory notes are included to explain events and transactions that are significant to an understanding of the changes in the financial position and performance of MMREIT since the last annual consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2012.

During the year, additional Mexican irrevocable investment trusts were established. These trusts namely MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III, MMREIT Retail Trust IV and MMREIT Retail Trust V (the "Retail Trusts"), and together with the Industrial Trusts are referred to as the "Investment Trusts".

On July 22, 2013, MMREIT received a refund of value added tax ("VAT") totaling \$2.4 billion (approximately US\$194.0 million), which includes an inflation adjustment, in respect of VAT originally paid in connection with the acquisition of the GECREM and CPA portfolios.

On July 22, 2013, MMREIT Industrial Trust I entered into an agreement with affiliates of DCT Industrial Inc. to acquire a portfolio of fifteen properties for an acquisition price of US\$86.2 million (approximately \$1.1 billion). On October 17, 2013, the Trust acquired the relevant portfolio, which was funded with US\$41.3 million of senior debt drawn under existing facilities with GECREM, US\$10.7 million drawn under a fund-level VAT facility with MBL and US\$44.9 million of available cash.

On August 30, 2013, MMREIT Retail Trust V entered into an agreement with companies controlled by Fondo Comercial Mexicano to acquire a portfolio of two properties located in the Mexico City Metropolitan Area. On November 4, 2013, MMREIT Retail Trust V acquired the relevant portfolio, for an acquisition price of \$2.1 billion (approximately US\$158.4 million) (excluding VAT and including transaction costs and property tax). The transaction, including VAT, was funded with \$940 million of senior debt drawn under a new credit facility with Banamex, \$230.7 million drawn under a fund-level VAT facility with MBL and \$1.1 billion of available cash.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

16. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD (CONTINUED)

On July 16, 2013, MMREIT Retail Trusts I and II entered into an agreement to acquire a portfolio of five properties located in Mexico City Metropolitan Area and Guanajuato from Grupo Inmobiliario Carr and its Partners for a purchase price of \$3 billion (approximately US\$215.2 million) (excluding VAT and including transaction costs and property tax). On November 6, 2013, five properties were acquired and the sixth property (City Shops Del Valle) is expected to be purchased during the first quarter of 2014. The transaction, including VAT, was funded with \$1.1 billion of senior debt drawn under existing facilities with GECREM, \$294.3 million drawn on a fund-level VAT facility with MBL, \$1.0 billion through issuance of 37.6 million CBFIs and \$238.8 million of available cash.

On October 2, 2013, three *asociaciones civiles* ("ACs") were established as indirect wholly-owned subsidiaries of MMREIT. These ACs comprise the internal property administration platform, MMREIT Property Administration (MPA). The new platform, which was rolled out in January 2014, is a full-service platform responsible for providing industrial property administration, leasing, engineering and accounting services. Existing property management agreements with GECREM and CPA have expired.

On December 23, 2013 MMREIT signed an agreement to acquire a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land for \$1.47 billion (approximately US\$113.3 million) excluding VAT, transaction costs and property tax from Kimco Realty Corporation (Kimco). An additional payment may be made to Kimco if certain occupancy and rental growth thresholds are met eighteen months after closing.

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

