

FIBRA MACQUARIE MÉXICO
REPORTE ANUAL 2012



FIBRA
Macquarie México



FIBRA Macquarie México (FIBRAMM)

Nuestro Negocio

El objetivo de negocios de FIBRAMM es generar rendimientos atractivos para los inversionistas

inmobiliarios en México. Nuestro enfoque es de crecimiento a través de adquisiciones selectivas y crecimiento interno con una gestión de activos proactiva.

Contenido

Carta a Inversionistas.... 1

Lo más destacado del 2012.... 4

Lo más destacado del Portafolio.... 5

Reporte 2012.... 7



Carta a Inversionistas

Estimados Inversionistas,

El año pasado marcó un comienzo emocionante para FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) como un fideicomiso que cotiza en bolsa. FIBRAMM llegó al mercado a finales del 2012, cuando la economía Mexicana seguía experimentando un ímpetu positivo y crecimiento, demostrando ser resistente a la incertidumbre macroeconómica.

Fundamentos Macroeconómicos Favorables

La economía Mexicana ha destacado durante la crisis financiera global. El crecimiento del producto interno bruto se mantuvo estable junto con la inflación, ayudado por el enfoque disciplinado en la administración fiscal en México. La economía Mexicana se beneficia de un marco jurídico y normativo bien fundamentado, una ubicación favorable y una mano de obra calificada y de bajo costo, que ha llevado a un aumento en la manufactura, con exportaciones duplicándose desde el 2000. Este también fue un período importante para el mercado inmobiliario Mexicano, que disfrutó de una mayor inversión directa como consecuencia de la institucionalización de la clase de activos inmobiliarios creando continuas oportunidades de inversión de alta calidad.

La Oferta Pública Inicial de FIBRA Más Grande

Todo esto ayudó a preparar el escenario para el debut de FIBRAMM como un fideicomiso público que cotiza en bolsa el 14 de diciembre del 2012, cuando sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o "CBFIs" comenzaron a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. Nos sentimos alentados por la respuesta que recibimos de los inversionistas durante este proceso y el 19 de diciembre del 2012 completamos nuestra

oferta global de 511,856,000 CBFIs, generando recursos brutos de Ps.12.8 mil millones (aproximadamente EU\$1.0 mil millones).

De conformidad con las condiciones establecidas en la oferta global, el 17 de enero del 2013, los colocadores ejercieron parcialmente la opción de sobreasignación concedida a ellos y esto resultó en la emisión adicional de 55,310,126 CBFIs, generando Ps.1.4 mil millones adicionales (aproximadamente EU\$110 millones) de recursos brutos e incrementando el número total de CBFIs en circulación a 567,166,126. Los recursos brutos totales procedentes de la oferta global, incluyendo los de la opción de sobreasignación parcialmente ejercida, totalizaron Ps.14.2 mil millones (aproximadamente EU\$1.1 mil millones).

Consideramos que la fuerte respuesta que hemos recibido es un indicador del atractivo de las oportunidades de bienes raíces en México tanto para inversionistas locales como internacionales, al igual que la fortaleza de nuestro equipo directivo y la calidad de nuestro portafolio. Creemos que FIBRAMM está bien posicionada para capitalizar las tendencias que vemos en México derivadas de la cambiante dinámica del mercado de bienes raíces.

Enfoque Estratégico

Con el listado de FIBRAMM ahora finalizado, estamos enfocados en dos prioridades estratégicas en el 2013: la excelencia operativa y las adquisiciones. Creemos que estas dos prioridades son vitales para establecer una base sólida para el éxito. Desde una perspectiva operativa, estamos enfocados en la integración de los dos portafolios que adquirimos y la transición de la administración de ambos portafolios a la plataforma de FIBRAMM. Nuestro objetivo es hacer que estos cambios operacionales sean evidentes para nuestros arrendatarios en forma de un servicio al cliente más atento y en general, una mejoría en la experiencia del cliente.

En cuanto a adquisiciones, nuestra estrategia es crecer a través de adquisiciones. Nuestra

expectativa es que el mercado de bienes raíces en México pase por un período de institucionalización significativo, creando oportunidades de inversión de alta calidad. Nuestra intención es diversificar nuestro portafolio a los sectores inmobiliarios de oficina y comercial, en los cuales estamos viendo un flujo de oportunidades de inversión sólido.

Posición Financiera Sólida

Aunque FIBRAMM está reportando resultados para un año abreviado, ya estamos alentados por el desempeño del portafolio y las mejoras observadas en los fundamentos de arrendamiento subyacentes. Estamos satisfechos con nuestro éxito a la fecha y miramos hacia el futuro para ejecutar las oportunidades de crecimiento que tenemos por delante.

Los ingresos totales de FIBRAMM para el año abreviado totalizaron Ps.156.1 millones (EU\$12.0 millones), incluyendo ingresos de una terminación de arrendamiento anticipada de Ps.98.3 millones (aproximadamente EU\$7.6 millones) recibida durante el período. Los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.56.3 millones (aproximadamente EU\$4.3 millones). Los ingresos operativos netos ("NOI") para el año fueron de Ps.152.0 millones (aproximadamente EU\$11.7 millones). El ingreso neto operativo (NOI, por sus siglas en inglés) por CBFi¹ fue de Ps.0.30 (aproximadamente EU\$0.02).

La pérdida neta para el año, durante el período operativo del 19 de diciembre del 2012 al 31 de diciembre del 2012, totalizó Ps.725.1 millones (aproximadamente EU\$41.4² millones), o Ps.1.42 (aproximadamente EU\$0.08) por CBFi. Los fondos de operaciones ("FFO") para el año fueron de Ps.121.7 millones (aproximadamente EU\$9.4 millones), o Ps.0.24 (aproximadamente EU\$0.02) por CBFi¹.

Desempeño del Portafolio

La tasa de ocupación de nuestro portafolio fue de 92.1% a finales del año. Las rentas por arrendamientos firmados se mantuvieron estables con respecto al trimestre anterior, e incrementaron ligeramente con respecto al año anterior. Estamos

muy contentos con las continuas mejoras en mercados clave como Ciudad Juárez, que siguen beneficiándose de un período de recuperación e inversión. Nuestros equipos de administración de propiedades están involucrados en un diálogo continuo con agentes de arrendamiento y posibles clientes y esperamos seguir mejorando estos aspectos fundamentales a lo largo del 2013.

Un Fuerte Inicio al 2013

A pesar de sólo tener 13 días de operaciones en el 2012, este fue un período importante y activo para FIBRAMM. Estoy satisfecho de cómo se han para desempeñado nuestros equipos, tanto durante el proceso de salida a bolsa y ahora como FIBRA de reciente creación. Estos continúan trabajando incansablemente en este 2013 para garantizar una transición sin problemas para nuestros arrendatarios y un comienzo positivo en términos de desempeño para nuestros inversionistas. Estoy entusiasmado con los futuros prospectos de FIBRAMM y con deseos de informarles de nuestro éxito continuo. En nombre del equipo de FIBRAMM, les agradezco por su apoyo.

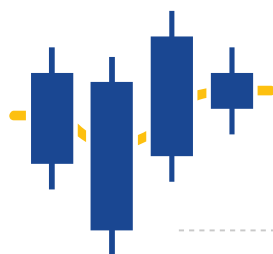


Jaime Lara Medellín
Director General, FIBRAMM

1. Basándose en 511,856,000 CBFis en circulación al 31 de diciembre del 2012.
2. Movimientos cambiarios no realizados son reconocidos en el estado de resultados conforme a NIC21.



Lo mas destacado del 2012



La Oferta Pública Inicial de
FIBRA más grande

en la Bolsa Mexicana de Valores

Oferta Pública Inicial
de bienes raíces
más grande

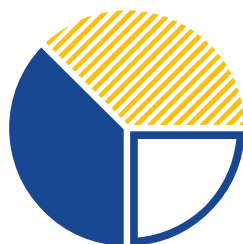
en América del Norte desde el 2006



Recaudo recursos brutos de

Ps. **\$12.8 mil millones**

(aproximadamente EU\$1.0 mil millones) sin incluir la
opción de sobreasignación



Adquirió el **segundo portafolio
industrial más grande**

en México, con aproximadamente 2.5 millones
de metros cuadrados de área bruta arrendable

La ocupación del portafolio aumentó de 91.1% a
fines del 3er trimestre del 2012 a

92.1% al final del 2012



Fondos de la operación de

Ps.121.7 millones

(aproximadamente EU\$9.4 millones) en el 2012

Lo mas destacado del Portfolio

Descripción General

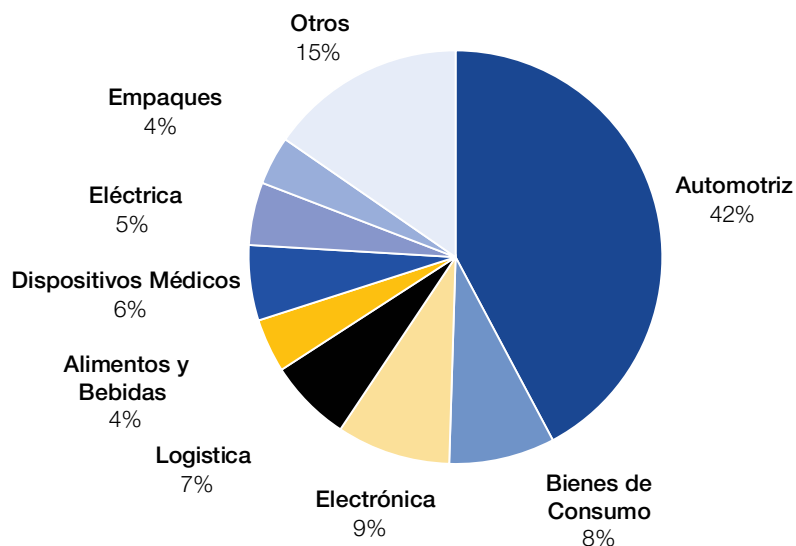
FIBRAMM es dueño del segundo portafolio de inmuebles industriales más grande en México, con 244 propiedades que representan aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable.



		Baño			
Numero de propiedades	192	21	30	1	244
Numero de arrendatarios	241	30	66	2	339
Metros cuadrados (en miles)	1,972.7	289.1	206.7	17.9	2,486.4
Ocupación	90.2%	100%	98.7%	100%	92.1%
% Renta base anualizada	77.2%	12.6%	9.3%	0.8%	100%
Renta mensual promedio por m²	EU\$4.56	EU\$4.59	EU\$4.79	EU\$4.79	EU\$4.58

Por Industria

Las tres principales industrias de arrendatarios de FIBRAMM por sector son la automotriz, la de bienes de consumo, y la electrónica. México es un proveedor estratégico para el mercado automotriz internacional y en el mundo es el quinto exportador de vehículos ligeros mas grande³, y el octavo productor de vehículos, mas grante en todo el mundo³.



3. Fuente: Asociación Mexicana de la Industria Automotriz (AMIA)



MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE
MANAGEMENT, S.A. DE C.V.

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

FIBRAMQ12

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario de FIBRA Macquarie México (el “Fideicomiso”) no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Fideicomiso: Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, junto con cualesquiera modificaciones al mismo.

Fiduciario Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Fideicomitente: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Fideicomisarios: Aquéllos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento, representados en su conjunto para todos los efectos de el contrato de Fideicomiso por el Representante Común (los “Tenedores”).

Administrador: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados: Al 31 de diciembre de 2012 nuestro portafolio consiste de 244 propiedades ubicadas en 21 ciudades a través de 15 estados de México con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable (“ABA”), y ninguna propiedad representa más del 3.2% de nuestra ABA. Al 31 de diciembre, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.1% en términos de ABA, a 339 arrendatarios, incluyendo a empresas líderes mexicanas y multinacionales, y con ningún arrendatario representando más del 4.1% de la renta base anualizada.

Derechos que los CBFIs confieren a los Tenedores: Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que forman el Patrimonio del Fideicomiso o el Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el

derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente).

Distribuciones: El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha la Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la política de distribución aprobada por el Comité Técnico, entonces requerirá la previa aprobación del Comité Técnico, (b) para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la cuenta general del Fideicomiso a la cuenta de distribución del Fideicomiso, y para que realice dicha Distribución a los tenedores y (c) el pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución.

Frecuencia y forma de las distribuciones: La política actual de distribución es declarar distribuciones trimestrales. Esto puede cambiar en el futuro. El pago de las distribuciones se realizará a prorrata entre los tenedores sobre la base de los CBFIs propiedad de cada uno de ellos a partir de la fecha de registro a la fecha corte o de distribución.

Lugar y forma de pago: Todos los pagos en efectivo a los tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compraventa de estos instrumentos es el previsto por los Artículos 223 y 224 de la LISR., que ha sido confirmado por las autoridades fiscales a través de un oficio del SAT.

Especificación de las características de los CBFIs en circulación: Nuestros CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin valor nominal, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores.

Numero de CBFIs en circulación: 567,166,126 (quinientos sesenta y siete millones ciento sesenta y seis mil ciento veintiséis) a la fecha de este Reporte Anual.

Registro Nacional de Valores: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2012-006 en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes;

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

Aviso Importante:

NI EL FIDEICOMISO NI EL ADMINISTRADOR SON UNA INSTITUCIÓN AUTORIZADA PARA RECIBIR DEPÓSITOS PARA LOS FINES DE LA LEY BANCARIA DE 1959 (ESTADO LIBRE ASOCIADO DE AUSTRALIA). LAS OBLIGACIONES DE DICHAS ENTIDADES NO REPRESENTAN DEPÓSITOS U OTROS PASIVOS DE MACQUARIE BANK LIMITED ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL NO GARANTIZA NI OFRECE NINGÚN TIPO DE CERTEZA RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES DE DICHAS ENTIDADES.

[NEITHER THE TRUST NOR THE MANAGER IS AN AUTHORIZED DEPOSIT-TAKING INSTITUTION FOR THE PURPOSES OF THE BANKING ACT OF 1959 (COMMONWEALTH OF AUSTRALIA). THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES DO NOT REPRESENT DEPOSITS OR OTHER LIABILITIES OF MACQUARIE BANK LIMITED ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL DOES NOT GUARANTEE NOR OTHERWISE PROVIDE ASSURANCE IN RESPECT OF THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES.]

ESTE REPORTE ANUAL NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y VALORES NO PUEDEN SER OFRECIDOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O UNA EXENCIÓN DE REGISTRO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE VALORES DE 1933 DE LOS ESTADOS UNIDOS, COMO SEA MODIFICADA

Este Reporte Anual no es una oferta o invitación de suscripción o compra o una recomendación de valores. No toma en cuenta los objetivos de inversión, situación financiera y necesidades particulares de cada inversionista o posible inversionista. Antes de hacer una inversión en el Fideicomiso, un inversionista o posible inversionista debe considerar si dicha inversión es adecuada a sus necesidades particulares de inversión, objetivos y circunstancias financieras y consulte a un asesor de inversiones, si es necesario.

La información, incluyendo información financiera pronosticada en el presente Reporte Anual no debe ser considerada como una recomendación en relación con la tenencia, compra o venta de unidades, valores u otros instrumentos en el Fideicomiso. El debido cuidado y atención han sido utilizados en la preparación de información de los pronósticos. Sin embargo, los resultados actuales pueden variar de los pronósticos y cualquier variación puede ser materialmente positiva o negativa. Pronósticos por su propia naturaleza están sujetos a incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control del Fideicomiso. El desempeño pasado no es un indicador fiable del desempeño futuro.

El presente Reporte Anual contiene declaraciones respecto al futuro. Ejemplos de dichas declaraciones respecto al futuro incluyen, pero no se limitan a, (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y situación financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas; y (iii) declaraciones en cuanto a presunciones subyacentes en que se basan dichas declaraciones. Palabras tales como “pretende”, “apunta”, “cree”, “potencial”, “prevé”, “considera”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “planea”, “predice”, “busca”, “podría”, “debería”, “posible”, “hará” y otros vocablos similares se utilizan para identificar declaraciones respecto al futuro, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y hay riesgo de que no se cumplan las predicciones, los pronósticos, las proyecciones y las demás declaraciones respecto al futuro. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes que pueden ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- las condiciones sociales, económicas y políticas globales, en México y en los estados y municipios en donde se encuentran localizadas nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para implementar exitosamente nuestras estrategias de negocio y de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;

- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para cobrar rentas a nuestros arrendatarios;
- pasivos contingentes que resulten de las propiedades adquiridas;
- nuestra capacidad para emprender exitosamente adquisiciones estratégicas de nuevas propiedades;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos o para obtenerlo en términos favorables;
- nuestra capacidad para expandirnos exitosamente a nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para vender cualquiera de nuestras propiedades;
- inflación, tasas de interés y fluctuaciones en el valor del Peso;
- desastres naturales u otras condiciones tales como condiciones peligrosas para el medio ambiente, que afecten nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para generar el suficiente flujo de efectivo para satisfacer cualesquiera obligaciones futuras del servicio de la deuda o para hacer Distribuciones;
- los términos, leyes y disposiciones gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAs, cambios en leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación;
- nuestra dependencia de la capacidad de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento y nuestra dependencia de nuestros administradores de propiedades para administrar y mantener nuestras propiedades;
- conflictos de interés reales y potenciales con nuestro Administrador, MIRA y Macquarie Group;
- nuestra capacidad para calificar como FIBRA y para que nuestros Fideicomisos de Inversión califiquen como fideicomisos de inversión de ingresos pasivos para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”);
- nuestra capacidad y la capacidad de nuestro Administrador para operar y administrar una FIBRA que cotiza en bolsa; y
- otros factores descritos en la sección “Factores de Riesgo.”

Dados los riesgos, las incertidumbres y presunciones descritas en el presente Reporte Anual, es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Estas declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este Reporte Anual y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o revisarlas, ya sea como resultado de la obtención de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

A pesar de que creemos que los planes, intenciones, expectativas y estimados reflejados en, o sugeridos por, dichas declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones, expectativas o estimados serán alcanzados. Además, los potenciales inversionistas no deben interpretar declaraciones en relación con tendencias o actividades pasadas como garantías de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones escritas, orales y electrónicas respecto al futuro, atribuibles a nosotros o a personas que actúan en representación nuestra, están expresamente calificadas en su totalidad por esta declaración precautoria.

TABLA DE CONTENIDO

1.	Informacion General	13
a)	Términos y Definiciones	13
b)	Resumen Ejecutivo	32
i.	Panorama General	32
ii.	Nuestras Ventajas Competitivas.....	33
iii.	Nuestra Estrategia	35
iv.	Estrategia de Inversión	36
v.	Proceso de Inversión	38
vi.	Nuestras Propiedades	39
vii.	Nuestra Estructura	44
viii.	Administrador	45
ix.	Administración de Propiedades	49
x.	Estatus de FIBRA.....	49
xi.	Política de Distribución	49
xii.	Resumen de Información Financiera	50
xiii.	Información relevante del periodo	51
xiv.	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	51
c)	Documentos de Carácter Público	51
d)	Factores de Riesgo	52
e)	Otros valores emitidos por el fideicomiso	76
2.	Informacion adicional del Fideicomiso y sus activos	77
a)	Patrimonio del Fideicomiso	77
i.	Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos	77
ii.	Desempeño de Nuestros CBFIs.....	84
b)	Información relevante del periodo	85
c)	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso	85
3.	Información Financiera	86
a)	Información Financiera Seleccionada	86
b)	Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera	87
4.	Administracion	95
a)	Audidores externos	95
b)	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	95

c)	Asambleas de tenedores	98
5.	Personas Responsables	99
6.	Anexos.....	104

1. INFORMACION GENERAL

a) Términos y Definiciones

Términos	Definiciones
“ABA”	Significa área bruta arrendable.
“ACAAN”	Significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte.
“Activos Inmobiliarios”	Significa colectivamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.
“Administrador”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., en su carácter de administrador de nuestro Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
“AFORE” o “AFORES”	Significa Administradoras de Fondos para el Retiro.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100) aportada al Fideicomiso por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una Asamblea Ordinaria o una Asamblea Extraordinaria.
“Auditor Externo”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.
“Banco de México”	Significa el Banco de México.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Bono de Fundador Neto”	Significa el Bono de Fundador pagadero al Administrador y a sus afiliadas neto de impuestos, según sea determinado por el Administrador de buena fe.

Términos	Definiciones
“Bono de Fundador”	Significa un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del Portafolio Inicial más cualesquier otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con dicho Portafolio Inicial, pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas.
“Capitalización de Mercado del Fideicomiso”	Significa: (a) Si la Fecha de Cálculo es la Fecha de Liquidación Inicial, un monto equivalente al precio de emisión agregado de la totalidad de los CBFIs en circulación al cierre de negociación en la BMV en la Fecha de Liquidación Inicial (incluyendo cualesquier CBFIs emitidos y efectivamente colocados en cualquier momento como resultado del ejercicio de la opción de sobreasignación relacionada con la Emisión Inicial). (b) Si la Fecha de Cálculo no es la Fecha de Liquidación Inicial, el monto se calculará de la siguiente manera: A x B, donde: A = significa el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 (sesenta) Días de Negociación hasta e incluyendo la Fecha de Cálculo; y B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en la Fecha de Cálculo respectiva.
“CBFIs Adicionales”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos a través de Emisiones adicionales.
“CBFIs Originales”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el en la Oferta Global.
“CBFIs” o “Certificados” o “Certificados Bursátiles” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”	Significa, indistintamente, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, emitidos por la Emisora de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“CETES”	Significa Certificados de la Tesorería de la Federación.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisión de Administración Base Neta”	Significa la Comisión de Administración Base efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Comisión de Administración Base”	Significa, respecto de cada Periodo Semestral, un monto calculado para dicho Periodo Semestral equivalente a 1.00% (uno por ciento) anual de la Capitalización de Mercado del Fideicomiso en la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base por dicho Periodo Semestral; en el entendido, que la Comisión de Administración Base en ningún caso será inferior a cero..
“Comisión por Desempeño”	Significa la Comisión por Desempeño efectivamente recibida por el

Términos	Definiciones
Neta	Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Comisión por Desempeño”	Significa, en relación con cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, un monto calculado para dicho Periodo de Comisión por Desempeño de conformidad con lo siguiente, en cada caso, en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño para el Periodo de Comisión por Desempeño correspondiente: $(A + B - C) \times 10\% - D$, donde: A = la Capitalización de Mercado del Fideicomiso; B = el monto agregado de todas las Distribuciones, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% (cinco por ciento) anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de su fecha de pago respectiva; C = el precio de emisión agregado de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma de 5% (cinco por ciento) anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de la fecha de su respectiva emisión o de su respectiva recompra (según resulte aplicable); y D = el monto agregado de las Comisiones por Desempeño pagadas al Administrador con respecto a Periodos de Comisión por Desempeño anteriores; en el entendido, que la Comisión por Desempeño en ningún caso será inferior a cero.
“Comisiones de Administración”	Significa la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño.
“Comité Técnico”	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora creado de conformidad con el Fideicomiso.
“Compromiso Obligatorio”	Significa, con respecto de cualquier Inversión: (a) cualquier compromiso (condicional o incondicional) exigible o que aparente ser legalmente exigible del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión; y (b) cualquier compromiso exigible o que aparente ser legalmente exigible del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión que haya sido aprobado por el Administrador que sea accesorio o esté relacionado con los compromisos referidos en el párrafo (a) anterior cuya ausencia afectaría materialmente al Fideicomiso o al Fideicomiso de Inversión relacionado con dicho compromiso, según lo determine el Administrador mediante instrucción al Fiduciario;

Términos	Definiciones
	en el entendido, que en la medida en que el monto del Compromiso Obligatorio sea relevante en el contexto del presente Contrato, dicho monto: (i) será calculado al momento del cálculo correspondiente; (ii) será calculado sin duplicar entre el Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión; y (iii) reflejará únicamente los montos que el Administrador instruya al Fiduciario para que sean fondeados por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión con sus respectivos activos.
“Conducta de Remoción”	Significa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
“Conducta Inhabilitadora”	Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en tal carácter), fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.
“Contrato de Crédito CPA-MetLife”	Significa el Contrato de Crédito de fecha 30 de noviembre de 2012, celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00922 MMREIT Industrial Trust III, como acreditada, y MetLife, como acreedor, agente administrativo y agente de garantías.
“Contrato de Crédito GE-CPA”	Significa el Contrato de Crédito de fecha 23 de noviembre de 2012, celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00921 MMREIT Industrial Trust II, como acreditada, y GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., como acreedor, agente administrativo y agente de garantías.
“Contrato de Crédito GE-Intramerica”	Significa el Contrato de Crédito de fecha 22 de noviembre de 2012, celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00923 MMREIT Industrial Trust I, como acreditada, GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., como acreedor, agente administrativo y agente de garantías, e Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V., como acreedor.
“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 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, División Fiduciaria, como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,

Términos	Definiciones
	Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador.
“Control” y “Controlado”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
“CPA”	Significa, por sus siglas en inglés, Corporate Properties of the Americas.
“Crédito de IVA”	Significa el contrato de crédito garantizado que celebraremos con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, como acreditante, por el equivalente en Pesos de hasta EU\$70.0 millones para financiar todo o parte del IVA generado de la adquisición del Portafolio Inicial, con un plazo de aproximadamente 9 meses, la cual fue prepagada por completo el 13 de febrero de 2013.
“Día de Negociación”	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para negociación.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Distribuciones”	Significa, indistintamente, cualquier distribución que realice el Fiduciario a los tenedores de nuestros CBFIs conforme a las instrucciones del Administrador de conformidad con la política de distribución que adopte el Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Operación”	Significa, colectivamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
“EBITDA Relevante”	Significa, con respecto del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, en cualquier fecha de determinación: $(A \times 12) + B + C$, donde: A = significa el EBITDA del Fideicomiso o de dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, para el mes calendario completo inmediato anterior a dicha fecha de determinación. B = el EBITDA pronosticado proforma del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha fecha de determinación, atribuible a todos los Activos Inmobiliarios cuya adquisición vaya a ser financiada con Endeudamiento del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación (incluyendo Endeudamiento a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación), según resulte aplicable, y según sea determinado por el Administrador de buena fe. C = el EBITDA pronosticado proforma del Fideicomiso o dicho

Términos	Definiciones
	Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha fecha de determinación, atribuible a todos los Activos Inmobiliarios cuya construcción no haya sido terminada y haya sido o vaya a ser financiada con Endeudamiento del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación (incluyendo Endeudamiento a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación), según resulte aplicable, y según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“EBITDA”	Significa utilidades anualizadas antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.
“Ejercicio Fiscal”	Significa cada ejercicio en el periodo transcurrido desde el 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando se prevea otra fecha según la legislación aplicable.
“Emisión Adicional”	Significa cualesquier Emisiones adicionales a la Emisión Inicial, públicas o privadas, dentro o fuera de México, que pueda llevar a cabo el Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria.
“Emisión Inicial”	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Global.
“Emisión”	Significa una emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
“Emisnet”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
“Emisora”, “Emisor” o “Fiduciario”	Significa, indistintamente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso.
“Endeudamiento”	Significa, con respecto a cualquier persona, (i) todo el endeudamiento de dicha persona por dinero prestado, y todas las otras obligaciones contingentes u otras de dicha persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, y excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de capital para arrendamientos de dicha persona, (v) todos los endeudamientos referidos en los incisos (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre la propiedad (incluyendo cuentas y derechos contractuales) propiedad de dicha persona, a pesar de que dicha persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (vi) todas las deudas de otros garantizadas por dicha persona (sin haber hecho un doble cómputo de cualquier endeudamiento al que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii) o

Términos	Definiciones
	(iv) anteriores) y (vii) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquiera de dichos “endeudamientos” a los que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para préstamo o dispuestas bajo créditos o cualesquier obligaciones similares pero que no hayan sido prestadas o retiradas salvo que nuestro Administrador razonablemente espere que dichas cantidades deberán ser retiradas para fondear, en todo o en parte, cualesquier obligaciones a dicha fecha de determinación.
“Entidad Macquarie”	Significa Macquarie Group Limited o cualquiera de sus afiliadas.
“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“EU\$”, “Dólar”, “Dls.” y “Dólares”	Significa, indistintamente, la moneda de curso legal en Estados Unidos.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño”	Significa el último día de cada Periodo de Comisión por Desempeño.
“Fecha de Cálculo”	Significa una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base o una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración por Desempeño, según corresponda.
“Fecha de Liquidación Inicial”	Significa el 19 de diciembre de 2012, la fecha en la que el Fiduciario recibió los Recursos de la Emisión Inicial.
“Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño”	Significa el segundo aniversario de la Fecha de Liquidación Inicial y cada segundo aniversario siguiente, y si la fecha en la que surta efectos la terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
“Fecha de Terminación de Periodo Semestral”	Significa cada 31 de marzo, 30 de septiembre y, si la fecha en la que surta efectos la terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
“FIBRA”	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México.
“Fideicomiso de Garantía CPA-MetLife”	Significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust III bajo el Crédito CPA-MetLife.
“Fideicomiso de Garantía GE-CPA”	Significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust II bajo el Crédito CPA-GECREM.
“Fideicomiso de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México para adquirir, directamente o a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios en México, a través de los cuales invertiremos en dichos

Términos	Definiciones
	Activos Inmobiliarios.
“Fideicomisos de Garantía GE-Intramerica”	Significan los tres fideicomisos de garantía creados con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust I bajo el Crédito GECREM.
“Fideicomisos de Garantía”	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM, al Fideicomiso de Garantía CPA-MetLife, y a los Fideicomisos de Garantía GECREM.
“Fideicomisos de Inversión Iniciales”	Significa la referencia colectiva a MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III.
“Fideicomitente”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso.
“Gastos de Emisión”	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, y (i) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
“Gastos de Inversión”	Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier certificados fiduciarios u otros valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como

Términos	Definiciones
	cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del fiduciario (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.
“Gastos del Administrador”	Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa los costos, gastos y obligaciones incurridas por o que deriven de la operación y actividad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) la Comisión Base de Administración, la Comisión por Desempeño y el Bono de Fundador; (b) los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y enajenación de los mismos (incluyendo cualquier comisión por disolución de reserva, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsados, compromisos u otras comisiones), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona; (c) primas de seguros para proteger al Fideicomiso y a cualesquier Personas Cubiertas de responsabilidades de terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso o cualquier tercera persona incluyendo pagos de indemnización a terceras personas (incluyendo a intermediarios colocadores); (d) servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, inscripción, y de cotización, gastos de auditoría y contables (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso, devoluciones de impuestos y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores en relación con asuntos fiscales,

Términos	Definiciones
	incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos; (e) gastos bancarios y de consultoría; (f) gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales; (g) cualesquier Gastos de Inversión, incluyendo sin limitación, gastos relacionados con el establecimiento de cualesquier Fideicomisos de Inversión a través de o en los cuales se puedan realizar Inversiones; (h) gastos y honorarios del Fiduciario, del consejo de administración del Administrador, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría y Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualesquier pagos de honorarios y otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener la inscripción de los CBFIs en el RNV, y el listado en la BMV, y depositados en Indeval (incluyendo comisiones por mantenimiento); (i) impuestos y otros cargos gubernamentales (tal como IVA no recuperable), cuotas y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) Daños; (k) costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores, a la CNBV, a la BMV (y a cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual; (l) gastos de cobertura y comisiones y gastos de intermediación; (m) la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.3; y (n) costos de la disolución y liquidación de cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de honorarios derivado de dicha liquidación.
“GECREM”	Significa GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. operando comercialmente como GE Capital Real Estate Mexico.
“IAS”	Significa Norma Internacional de Contabilidad.
“IASB”	Significa el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad, por sus siglas en inglés.
“IETU”	Significa Impuesto Empresarial a Tasa Única y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>)
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Índice Crédito-Valor”	Significa, en cualquier fecha de determinación: $(A + B) \div (C + D + E + F), \text{ expresado como porcentaje, donde:}$ A = al Endeudamiento conjunto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación, excluyendo (i) cualquier Endeudamiento entre el Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión, (ii) cualquier Endeudamiento entre un Fideicomiso de Inversión y cualquier otro Fideicomiso de Inversión, y (iii) cualquier Endeudamiento incurrido o asumido para

Términos	Definiciones
	financiar cualquier pago de IVA, B = al Endeudamiento conjunto a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación, excluyendo cualquier Endeudamiento existente de una Persona en la que el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión invierta en dicha fecha de determinación, C = al valor conjunto de todos los Activos Inmobiliarios valuados conforme al más reciente Avalúo Anual menos el precio de venta conjunto de cualesquiera Activos Inmobiliarios enajenados, directa o indirectamente, desde la fecha de dicho Avalúo Anual (el cual, en la medida en la que la contraprestación por dicha enajenación incluya, de manera total o parcial, la emisión de valores por cualquier Persona, será calculado conforme al valor de emisión de dichos valores, y dichos valores mantenidos por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación serán considerados como Activos Inmobiliarios), D = el valor de adquisición conjunto de todos los Activos Inmobiliarios mantenidos por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación que no hayan sido valuadas en el más reciente Avalúo Anual (el cual, en la medida en la que la contraprestación por dicha adquisición incluya, de manera total o parcial, la emisión de CBFIs, certificados fiduciarios emitidos por cualquier Fideicomiso de Inversión, o cualesquiera otros valores emitidos por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, será calculado conforme al valor de emisión de dichos CBFIs, certificados fiduciarios u otros valores, según resulte aplicable) más los costos de operación e impuestos asociados con la adquisición de dichos Activos Inmobiliarios, E = todo el efectivo, instrumentos líquidos e Inversiones Permitidas mantenidas por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión (excluyendo el efectivo depositado en la Cuenta de Distribución), F = todas las cuentas por cobrar del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, en el entendido, que el cálculo de los montos referidos en los incisos A a F anteriores con respecto de cualquier entidad en la que el Fideicomiso mantenga, directa o indirectamente, menos del 100% (cien por ciento) de su capital social serán distribuidos de manera proporcional al capital social efectivamente mantenido, directa o indirectamente, por el Fiduciario.
“Índice de Cobertura del Servicio de Deuda”	Significa, con respecto del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, en cualquier fecha de determinación, el índice que (a) el EBITDA Relevante del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, guarda respecto de (b) el Servicio de Deuda del Fideicomiso o de dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte

Términos	Definiciones
	aplicable.
“Inflación”	Significa la inflación en México a una fecha determinada referenciada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y publicado de vez en cuando por el Banco de México (o su sucesor).
“Ingresos por Arrendamientos”	Significa los pagos por concepto de renta que directamente o a través de fideicomisos, recibimos de los arrendatarios de las propiedades que forman parte de nuestro portafolio.
“INPC”	Significa Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Intramerica”	Significa Intramerica Real Estate Group, una empresa afiliada de GECREM.
“Inversión”	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Inversión, los cuales no podrán estar inscritos en el RNV o cualquier otro registro de valores, o bien listados en la BMV o cualquier otro mercado de valores).
“ISAI”	Significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, no obstante la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.
“IVA”	Significa el impuesto al valor agregado.
“KPMG”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“Ley Ambiental”	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
“LIETU”	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“Macquarie Group”	Significa Macquarie Group Limited.
“Macquarie”	Significa Macquarie Group y sus afiliadas.
“MetLife”	Significa Metropolitan Life Insurance Company.

Términos	Definiciones
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de cualquier Fideicomiso de Inversión (una “Persona Independiente”), y que sea designado como miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.
“MIMAL SG”	Significa Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Ltd, Singapore Branch.
“MIRA”	Significa la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie y cualquier división que le suceda (bajo cualquier nombre).
“MMREIT Industrial Trust I”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 25 de septiembre de 2012 denominado como “F/00923 MMREIT Industrial Trust I”.
“MMREIT Industrial Trust II”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00921 MMREIT Industrial Trust II”.
“MMREIT Industrial Trust III”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00922 MMREIT Industrial Trust III”.
“MMREM”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
“NOI”	Significa ingreso operativo neto.
“Operación con Personas Relacionadas”	Significa cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Significa, (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de las Inversiones realizadas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.
“Pérdida Fiscal”	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulados sean menores a las deducciones autorizadas.
“Periodo de Comisión por Desempeño”	Significa cada periodo de 2 (dos) años concluidos en una Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño o cualquier periodo de tiempo más corto si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o (ii) la fecha

Términos	Definiciones
	de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso la Fecha de Liquidación Inicial será considerada como el primer día de un Periodo de Comisión por Desempeño, o (c) el periodo comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo de Comisión por Desempeño.
“Periodo Semestral”	Significa cada periodo de 6 (seis) meses que concluya en una Fecha de Terminación de Periodo Semestral o cualquier periodo menor si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso se considerará que la Fecha de Liquidación Inicial será el primer día de un Periodo Semestral, o (c) el periodo que comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo Semestral.
“Persona Cubierta”	Significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso.
“Persona Relacionada”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
“Persona”	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
“Peso”, “Pesos”, “Ps.”, “\$” o “M.N.”	Significa la moneda de curso legal en México.
“PFIC”	Significa una compañía de inversión extranjera pasiva (<i>passive foreign investment company</i>).
“Política de Distribución”	Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en

Términos	Definiciones
	cualquier momento, la cual deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR.
“Portafolio CPA”	Significa un portafolio compuesto de 88 propiedades industriales con un total de aproximadamente 1.0 millón de metros cuadrados de ABA que adquirimos de la siguiente manera, (i) MMREIT Industrial Trust II adquirió 50 propiedades, y (ii) MMREIT Industrial Trust III adquirió 38 propiedades.
“Portafolio GECREM”	Significa el portafolio compuesto de 156 propiedades industriales con un total de aproximadamente 1.5 millones de metros cuadrados de ABA que fue adquiridos por MMREIT Industrial Trust I.
“Portafolio Inicial”	Significa la referencia colectiva al Portafolio CPA y al Portafolio GECREM.
“Recursos de la Emisión”	Significa los recursos recibidos por el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
“Reglamento Interior de la BMV”	Significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999.
“Renta Base Anualizada”	La renta base anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Restricciones de Apalancamiento”	Significa, en cualquier fecha de determinación, que: (a) el Índice Crédito - Valor no exceda 50% (cincuenta por ciento); y (b) el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Inversión que incurra o asuma un Endeudamiento en dicha fecha de determinación sea menor a 1.2x (una punto dos veces); en el entendido, que conforme al numeral (v) del inciso (b) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico podrá discutir y, en su caso, aprobar modificaciones a las Restricciones de Apalancamiento o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las Restricciones de Apalancamiento; en el entendido; que sólo los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar sobre dicho punto.
“Restricciones de Inversión”	El Fideicomiso no podrá realizar inversiones, directamente o a través de fideicomisos, en Activos Inmobiliarios que tengan uso de suelo residencial; en el entendido, que de conformidad con el numeral (iv)

Términos	Definiciones
	del inciso (b) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico podrá aprobar cualquier cambio a las Restricciones de Inversión; y en el entendido, además, que sólo los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar sobre dicho punto. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso adquiera, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), Activos Inmobiliarios en zonas restringidas, el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la Autoridad Gubernamental competente que se requiera conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.
“Resultado Fiscal”	Significa, para cualquier Ejercicio Fiscal, la utilidad fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho Ejercicio Fiscal menos las pérdidas fiscales del Fideicomiso de Ejercicios Fiscales anteriores, pendientes de amortización.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SEC”	Significa la Comisión de Valores de Estados Unidos (<i>United States Securities and Exchange Commission</i>).
“Servicio de Deuda”	Significa, con respecto al Fideicomiso o a cualquier Fideicomiso de Inversión, en cualquier fecha de determinación, la suma, según sea determinada por el Administrador de buena fe, de todos los pagos de principal o intereses (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios o primas por pagos anticipados) que el Administrador espere se realizarán por el Fideicomiso o por dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha fecha de determinación, con respecto al Endeudamiento total del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación (incluyendo el Endeudamiento a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación), según resulte aplicable, excluyendo (i) cualquier Endeudamiento entre el Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión, (ii) cualquier Endeudamiento entre un Fideicomiso de Inversión y otro Fideicomiso de Inversión, y (iii) cualquier Endeudamiento incurrido o asumido para financiar cualquier pago de IVA.
“Tasa de Inflación Anual Acumulada”	Significa, para cualquier periodo de tiempo para el cual se calcule dicha tasa, a partir de cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación en dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo relevante, según sea determinado de buena fe por el Administrador.
“TCAC”	Significa la tasa de crecimiento anual compuesto.
“TIIE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Título”	Significa el título global que ampara los CBFIs objeto de la Oferta Global.
“TLCAN”	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
“Utilidad Fiscal”	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de las

Términos	Definiciones
	disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
“WGBI”	Significa Índice Mundial de Bonos Gubernamentales.

Presentación de información financiera y otra información

Uso de Ciertos Términos

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, los términos contenidos en el presente Reporte Anual y que hagan referencia a: (i) “nuestro fondo,” “nuestro Fideicomiso,” “nosotros,” o términos similares, se entenderá que se refieren al fideicomiso; (ii) “nuestros Fideicomisos de Inversión” se entenderá que se refiere a los Fideicomisos de Inversión; (iii) “nuestro Administrador” se entenderá que se refiere a nuestro Administrador, (iv) “nuestro Comité Técnico” se entenderá que se refiere a nuestro Comité Técnico (v) “nuestros CBFIs” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs (vi) “nuestros CBFIs en circulación” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs totales en circulación (vii) “nuestros tenedores” se entenderá que se refieren a nuestros Tenedores; y (viii) “nuestro portafolio inicial” se entenderá que se refiere al Portafolio Inicial.

Información distinta de IFRS

Este Reporte Anual incluye el ingreso operativo neto (“NOI”), el EBITDA Ajustado y los fondos de operaciones (“FFO”), las cuales no son medidas financieras bajo IFRS.

Información de Divisas

En este Reporte Anual los términos “Pesos”, “Ps.”, “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, y los términos “EU\$”, “Dls.”, y “Dólar” ó “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Este Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares únicamente para conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos realmente representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a dichas cantidades en Dólares. A menos que se establezca de otra manera, las cantidades en Dólares a partir del 31 de diciembre de 2012 han sido convertidas de Pesos a Dólares a un tipo de cambio de \$12.988 Pesos por Dólar, con base en el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2012, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo en algunas de las cifras incluidas en el presente Reporte Anual. Como resultado de lo anterior, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas de este Reporte Anual podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Información sobre Medidas

En el presente Reporte Anual, presentamos la mayor parte de la información sobre nuestras propiedades en metros cuadrados (m²). Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.7639 pies cuadrados (ft²). La renta base anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce. Las rentas anualizadas para arrendamientos denominados en Pesos han sido convertidos a Dólares al tipo de cambio de \$12.988 Pesos por EU\$, por referencia al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. El área total arrendada se calcula como un agregado del área bruta arrendable (“ABA”) multiplicado por la tasa de ocupación. El promedio de rentas mensuales por metro cuadrado arrendado se calcula dividiendo la renta anualizada para el periodo aplicable por el área total arrendada en metros cuadrados dividida entre doce. Los índices de renovación de arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos renovados entre los arrendamientos totales que expiraron durante el periodo aplicable.

En el presente Reporte Anual presentamos activos bajo administración para Macquarie y sus afiliadas. Los activos bajo administración se calculan como la parte proporcional del valor de la empresa, calculado como deuda neta proporcional y valor patrimonial proporcional de la entidad respectiva al 31 de diciembre del 2012

o, de no estar disponible al 31 de diciembre de 2012 a la fecha de valuación más reciente previa al 31 de diciembre de 2012.

En este Reporte Anual hacemos referencia al requisito de nuestro Administrador de invertir en y mantener, conjuntamente con sus afiliadas, durante el tiempo en que sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un número de nuestros CBFIs equivalente al 5% del total de nuestros CBFIs en circulación, hasta por un monto de inversión máximo de \$639.82 millones (con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Este requisito del 5% excluye, y excluirá en el futuro, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, (iii) y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta.

b) Resumen Ejecutivo

i. Panorama General

Somos un fideicomiso Mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets (“MIRA”), una división de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$101 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2012 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de MIRA.

El 19 de diciembre del 2012 adquirimos un portafolio de gran escala de propiedades industriales en México, diversificado, de alta calidad y difícilmente replicable. Creemos que nuestro portafolio es el segundo portafolio de inmuebles industriales más grande en México, con base en el área bruta arrendable (“ABA”). Al momento de concluir la Oferta Global, nuestro portafolio esta compuesto por un total de 244 propiedades ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de ABA. Ninguna propiedad en lo individual representando más del 3.2% del área bruta arrendable. Las propiedades fueron adquiridas de empresas afiliadas de GE Capital Real Estate México (“GECREM”) y Corporate Properties of the Americas (“CPA”). Al 31 de diciembre de 2012, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.1% en términos de ABA, a 339 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y ningún arrendatario representaba más del 4.1% de la renta base anualizada.

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto altamente competitivo globalmente como resultado de los bajos y estables costos de mano de obra y transporte, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Como resultado, el sector está atrayendo inversión significativa de empresas nacionales y multinacionales con una mayor demanda por propiedades industriales, una tendencia que creemos continuará. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera incremente la demanda interna y, a su vez, junto con un mayor crecimiento económico, la demanda de propiedades comerciales y de oficinas. Creemos que nuestro Fideicomiso está bien posicionado para aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos resulten del crecimiento continuo esperado del país.

Actualmente, nuestro portafolio está compuesto enteramente de propiedades industriales, sin embargo, a medida que crezcamos nuestro portafolio también planeamos invertir en bienes inmuebles de oficina y comerciales a través de México. Creemos que la experiencia local importante del equipo directivo junto con el apoyo institucional de MIRA, nos permitirá aprovechar las oportunidades que existen actualmente en mercados de bienes raíces en México.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la creciente economía de México, su perfil demográfico favorable y creciente demanda de inmuebles industriales proporcionarán las bases para oportunidades de inversión continuas para nuestro Fideicomiso. En el 2010, 2011, y 2012 el PIB del país en términos reales creció 5.5%, 3.9% y 3.9%, respectivamente, y el Banco de México pronostica un crecimiento del PIB real de 3.55% para el 2013.

Asimismo, como resultado de políticas macroeconómicas prudentes y estabilidad política, México presentó una baja tasa de deuda soberana a PIB de 44% en 2011 y, según el índice de deuda de mercados emergentes de JP Morgan (conocido como el JP Morgan's Emerging Markets Bond Index), un riesgo de país relativamente bajo comparado con economías emergentes en general y economías latinoamericanas en particular. Adicionalmente, el 12 de marzo del 2013, Standard & Poor's cambió la calificación de la deuda soberana de México de BBB estable, a BBB positivo.

El sector manufacturero mexicano se ha vuelto altamente competitivo, especialmente comparado con otros grandes países en desarrollo como China, India y Brasil. Como resultado de los altos costos de transporte globales y mayores costos de mano de obra en otros países, combinados con la apreciación de ciertas monedas frente al Dólar, la producción mundial se está desplazando de estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra, a estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de alto consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos, y creemos que estos cambios llevarán a una continua inversión en el país.

El fuerte desempeño del sector manufacturero en México en los últimos años ha dado lugar a una mayor demanda de propiedades inmobiliarias industriales. Creemos que la creciente demanda de los consumidores en América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en general, y en el sector automotriz en particular, el cual es un factor clave en el desarrollo del mercado de propiedades inmobiliarias industriales en México.

También esperamos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, el acceso a crédito y el gasto del consumidor, lleven a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. En el sector de oficinas, dicho incremento en la demanda es evidente en mercados clave como la Ciudad de México, los cuales han mostrado en años recientes un fuerte crecimiento en la actividad de arrendamiento. Además, las tiendas de autoservicio y los minoristas en el país se han expandido significativamente, demostrando el crecimiento esperado en los gastos del consumidor en el país.

Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Operando en más de 28 países y con más de 13,400 empleados, el rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (*Australian Stock Exchange*) bajo el símbolo MQG.

MIRA es una división de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura e inversiones relacionadas. MIRA tiene amplia experiencia significativa en el ciclo de vida completo de una inversión, con capacidades de originación, administración, realización de inversiones así como en relaciones con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA tiene aproximadamente EU\$101 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2012 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con aproximadamente 400 profesionales en inversión administrando 49 fondos listados y no listados alrededor del mundo.

Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una corporación dentro de MIRA enfocada en el sector inmobiliario en México. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano, incluyendo experiencia en la adquisición y financiamiento de una parte substancial de nuestro portafolio actual. El consejo de administración de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de MIRA con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

ii. Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de MIRA. Nuestro Administrador sigue el enfoque altamente disciplinado e

institucional empleado por MIRA en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con operaciones con partes relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de MIRA a nivel global. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar inversiones nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México, y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tenemos acceso a los conocimientos especializados inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos de MIRA, así como a la red global de Macquarie Group. El consejo de administración de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de MIRA y es presidido por Matthew Banks, actual Director Global de MIRA Real Estate, lo cual nos da la habilidad de acceder a la capacidades de MIRA y de Macquarie Group en el sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del consejo de administración de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene de manera agregada más de 60 años de experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador. Tenemos la intención de adquirir propiedades sólo de terceros no relacionados a MIRA (que actualmente no posee propiedades inmobiliarias en México). Como fue el caso con la adquisición de nuestro portafolio actual, los términos de las adquisiciones se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas. Además, nuestro Administrador tiene intereses alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir conjuntamente con sus afiliadas mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un monto igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación concedidas como parte de la Oferta Global) o \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Adicionalmente nuestro Administrador adquirió un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Al 31 de diciembre, nuestro Administrador tenía 36,853,632 CBFIs o 7.2% de nuestros CBFIs en circulación. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una Comisión por Desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir, en caso de que así lo autoricen los Tenedores, los montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs.

Portafolio Industrial de Gran Escala y Geográficamente Diversificado. Creemos que nuestro portafolio es el segundo portafolio inmobiliario industrial más grande de México, basado en área bruta arrendable. Este portafolio les proporciona a nuestros inversionistas exposición al creciente sector manufacturero en México y, debido a su escala, es muy difícil de replicar para los competidores. También creemos que la escala del portafolio nos ofrece ventajas significativas, como un mayor poder de negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro portafolio se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con propiedades ubicadas en 21 ciudades a lo largo de 15 estados de México, y en el tamaño de las propiedades, siendo que ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% de nuestra área total arrendable al 31 de diciembre de 2012. Creemos que esta diversidad mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular. Además, pretendemos diversificar nuestro portafolio aún más implementando una estrategia de crecimiento que incluye adquisiciones de oficinas y propiedades comerciales, así como propiedades industriales adicionales.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad. Nuestras propiedades se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales. Este tipo de arrendatarios (o sus tenedoras) tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de arrendamiento. Aproximadamente 74.1% de dichos arrendatarios, al 31 de diciembre de 2012, en términos de área bruta arrendable, son manufactureros de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otros sectores, tales como los sectores de distribución y logística, y, en consecuencia, mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios esta

diversificada en términos de la composición de arrendatarios, siendo que nuestros diez arrendatarios más importantes representan sólo el 23.1% del área total arrendada y 25.0% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% del área bruta arrendable o más del 4.1% de la renta anualizada total, al 31 de diciembre de 2012. Nuestro portafolio también brinda una exposición a un gran número de industrias en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Flujo de Efectivo Estable. La diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de propiedad, arrendatario e industria debe reducir el riesgo de volatilidad. Nuestro portafolio tiene una tasa de ocupación de 92.1% en términos de ABA al 31 de diciembre de 2012. Nuestro portafolio también tiene una fuerte tasa de retención de arrendatarios histórica, con renovaciones en 2011 y 2010 de 81.6% y 73.5%, basado en ABA de arrendamientos que vencen en los años aplicables, ya que los arrendatarios de propiedades industriales tienden a llevar a cabo mejoras con respecto a sus instalaciones de manufactura y, por ende, sus costos de reubicación son altos. Además, aproximadamente 92.8% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012, están denominados en Dólares, y la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones contractuales de aumento de renta, en la mayoría de los casos ligados a inflación con base en el índice aplicable a la moneda en la que esté denominada la renta. Por otra parte, nuestros flujos de efectivo proyectados fuertes y estables nos permitieron asegurar términos de financiamiento favorables, lo que debería ayudar a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Tenemos, y creemos que seguiremos teniendo acceso a un constante flujo de oportunidades atractivas de adquisición en virtud del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de MIRA. Mientras una entidad de MIRA sea nuestro Administrador, nuestro fondo tendrá preferencia frente a otros fondos administrados por MIRA respecto a oportunidades de inversión generadas por MIRA que se encuentren dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión. También creemos que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Hemos identificado oportunidades de adquisición de portafolios y propiedades individuales en los sectores de oficinas, comercial e industrial y estamos en conversaciones con varios posibles vendedores. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para nosotros.

iii. Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo de negocio es generar rendimientos atractivos para nuestros inversionistas mediante la adquisición, arrendamiento y administración de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios en México. Tenemos intención de seguir las siguientes estrategias para lograr este objetivo:

Estrategia de Inversión

Hemos invertido en un portafolio diversificado de gran escala de propiedades de alta calidad, estabilizadas y generadoras de ingresos dentro del sector inmobiliario industrial en México, y de ese modo generar rendimientos atractivos y estables para nuestros inversionistas. También tenemos la intención de buscar crecimiento y diversificación mediante adquisiciones selectivas, ya sea como inversionista individual o como co-inversionista en los sectores inmobiliarios industrial, de oficinas y comercial en el país y que consiste principalmente en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Tenemos intención de enfocarnos primordialmente en mercados en México que creemos: (i) están densamente poblados, (ii) proporcionan rendimientos ajustados por riesgo atractivos para nuestros inversionistas, (iii) tienen disponibilidad limitada de propiedades de alta calidad, y (iv) que complementen nuestro portafolio particularmente en relación con el sector industrial.

Estrategia de Crecimiento

Nuestra estrategia de crecimiento consiste en un crecimiento externo mediante adquisiciones selectivas y crecimiento interno mediante la administración de activos proactiva.

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra Estrategia de Inversión. Hemos identificado una serie de oportunidades de adquisición y estamos en pláticas con posibles vendedores. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscaremos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias.

También estamos optimizando el valor y desempeño de las propiedades que conforman nuestro portafolio, incluyendo (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando las tasas de ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; y (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares. En relación con nuestro portafolio, hemos contratado a las entidades que previamente llevaban a cabo las actividades diarias de administración de estas propiedades para que sirvan de administradores, y así beneficiarnos de su extenso conocimiento de nuestras propiedades. La tasa de ocupación de nuestro portafolio permanece debajo de los niveles previos a la crisis del 2008-2009, y creemos que las tasas de ocupación continuarán incrementándose ante la continua mejoría de las condiciones en México, particularmente en el sector manufacturero.

Estrategia de Financiamiento

Creemos que tenemos una estructura de capital conservadora. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas excepciones limitadas, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión no podrán incurrir deuda adicional en el futuro que cause que el índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestro Fideicomisos de Inversión respectivo sea menor a 1.2x, o el índice crédito valor de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión de manera agregada sea superior a 50% de manera agregada, sin la aprobación de nuestro Comité Técnico (excluyendo de la decisión a miembros no independientes). Actualmente, nuestros Fideicomisos de Inversión tienen financiamientos bajo tres líneas de crédito garantizadas. Adicionalmente, el 19 de diciembre del 2012 contratamos una línea de crédito por el equivalente en Pesos de EU\$70.0 de nueve meses garantizada para el pago del impuesto al valor agregado (IVA), que fue repagada el 13 de febrero de 2013. Al 31 de diciembre del 2012, tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión tenemos un saldo de principal insoluto total de aproximadamente EU\$821.0 millones, consistente en aproximadamente EU\$751.0 millones bajo las líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión (las cuales esperamos no requerirán pagos de principal durante los primeros tres años y, sujeto a ciertas condiciones, dos años adicionales), y de aproximadamente EU\$70.0 millones bajo nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA (repagada por completo el 13 de febrero del 2013), y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen un monto adicional de principal disponible de aproximadamente EU\$161.8 millones para préstamos futuros, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Creemos que nuestros requerimientos de servicio de deuda por los próximos años derivados de nuestras operaciones de formación son conservadores considerando las expectativas de flujo de efectivo derivados del pago de rentas, aún en el caso de que la tasa de ocupación de nuestro portafolio se deteriore.

Esperamos fondear adquisiciones futuras a través de una combinación de préstamos adicionales que cumplan con nuestras restricciones de endeudamiento, emisiones futuras de CBFIs, y dinero en efectivo en caja. De ser posible, también evaluaremos oportunidades de emitir CBFIs adicionales como forma de pago a fin de adquirir propiedades de vendedores que busquen tener una participación en nuestro fondo.

iv. Estrategia de Inversión

Nosotros buscamos establecer un portafolio diversificado a través de los segmentos industrial, comercial y de oficinas. Nuestro Administrador tiene intención de brindar un alto nivel de ingreso actual y una apreciación de capital a largo plazo, centrándose en la adquisición de propiedades con ingresos estables ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en

donde se espera una sólida apreciación de capital a largo plazo. Nuestra estrategia de inversión se caracteriza por los siguientes elementos clave:

Inversiones Enfocadas. Pretendemos invertir principalmente en propiedades esenciales (como se describe más adelante), con un perfil de riesgo más bajo y enfocarnos en añadir valor a largo plazo a nuestro portafolio a través de la administración eficiente de activos y la implementación de estructuras de capital eficientes. Definimos "propiedades esenciales" como propiedades con buena ubicación, estabilizadas y generadoras de ingresos con altas tasas de ocupación y arrendatarios de calidad en mercados primarios y determinados mercados secundarios.

Mercados Clave. Para la adquisición de oficinas tenemos intención de enfocarnos en la Ciudad de México y Monterrey. Para la adquisición de propiedades comerciales tenemos intención de enfocarnos en los principales mercados urbanos de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los principales centros regionales y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición potencial de propiedades industriales, pretendemos enfocarnos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro portafolio.

Sectores Objetivo Diversificados. Creemos que hay una oportunidad para adquirir propiedades de calidad en los sectores industrial, de oficinas y comercial. Nuestro enfoque en sectores específicos es el siguiente:

Industrial. Nuestro objetivo es utilizar nuestro portafolio como una plataforma para capitalizar nuestro potencial para economías de escala. Esto incluye aprovechar nuestra presencia en el mercado y nuestras relaciones con los arrendatarios existentes para crear eficiencias operativas y ampliar nuestro portafolio.

Oficinas. Pretendemos enfocarnos principalmente en la adquisición de propiedades de oficinas Clase A (como se define más adelante), principalmente en la Ciudad de México y Monterrey, que tienden a tener un grupo de posibles arrendatarios de mayor calidad en diversas industrias y una base económica diversa. Los arrendatarios en estos mercados han demostrado históricamente una preferencia por espacios de oficinas de alta calidad. Además, estos mercados tienden a tener mayores obstáculos para la creación de nueva fuentes de propiedades de oficinas, incluyendo la escasez de terrenos en ubicaciones deseables. Consideramos que una propiedad de oficina de "Clase A" es de alta calidad, una propiedad con buena ubicación con acceso a carreteras y a infraestructura de transporte y con arrendatarios de calidad.

Comercial. Nuestro objetivo es crear un portafolio de alta calidad de propiedades comerciales diversas que sea confiable en condiciones de mercado menos favorables y proporcione un incremento en las rentas y un rendimiento superior en condiciones de mercado más favorables. Nuestro objetivo es adquirir propiedades en zonas urbanas con características demográficas fuertes. Tenemos intención de mantener un equilibrio adecuado entre los activos anclados por arrendatarios que se basen en la necesidad (principalmente los proveedores de insumos básicos para el hogar, tales como supermercados y farmacias), basados en el valor (principalmente tiendas de descuento) y basadas en el estilo de vida (es decir, tiendas departamentales y tiendas y almacenes especializados y de lujo).

Enfoque Proactivo. Mediante la implementación de una estrategia de inversión proactiva pretendemos generar operaciones negociando directamente con los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios. Creemos que nuestro proceso de inversión disciplinado nos permite ofrecer un mayor nivel de certidumbre a los vendedores en términos de capacidad de la ejecución de la transacción. Además, el equipo de inversión de nuestro Administrador tiene gran experiencia en el desarrollo de estructuras financieras, fiscales y jurídicas que mejor se adaptan a las necesidades de las partes involucradas en las operaciones de este tipo.

v. Proceso de Inversión

Nuestro Administrador ha desarrollado un amplio proceso de identificación y análisis de adquisiciones potenciales, así como posibles oportunidades de desarrollo. El proceso de inversión del Administrador es el siguiente:

Fase	Descripción
Originación de Inversión	El acceso al flujo de operaciones es uno de los factores clave de una inversión inmobiliaria exitosa. Nuestro Administrador espera que las oportunidades de inversión provengan de una amplia variedad de fuentes, incluyendo: • relaciones que el personal de alto nivel de nuestro Administrador mantiene con participantes de la industria y otras fuentes; • diálogo activo con los principales corredores de valores y otros asesores profesionales; y • oportunidades entrantes presentadas a nuestro Administrador, como resultado de las amplias relaciones de Macquarie.
Selección de Inversión	Después de identificar una oportunidad de inversión potencial, nuestro Administrador revisa las principales características de la inversión potencial para determinar si la oportunidad merece una mayor consideración. Nuestro Administrador evaluará, en caso de ser aplicable: • la estabilidad de los pronósticos de flujos de efectivo y los factores que influyen en ingresos futuros y la generación de flujo de efectivo (incluyendo la oferta de productos, dinámica competitiva, marco legal y regulatorio); • la situación financiera actual y los requerimientos de gastos operativos y de capital; • la estructura financiera actual y oportunidades de optimización potenciales; • consideraciones y tratamiento fiscales; • pronósticos de flujos de efectivo, flujo de efectivo libre, el rendimiento y la tasa interna de retorno (TIR), así como las oportunidades para mejorar los flujos de efectivo; y • evaluación de riesgos de inversión clave y sus mitigantes.
Auditoría	Nuestro Administrador lleva a cabo una revisión detallada de los supuestos de plan de negocios clave y riesgos significativos como parte de su proceso de auditoría. Nuestro Administrador también usa la experiencia en inversiones de MIRA adquirida en la administración de activos similares en Norteamérica y en todo el mundo, incluyendo las aportaciones del personal interno con conocimientos especializados en la operación de Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador también contrata expertos en la materia para revisar las áreas principales, incluyendo la asesoría legal, fiscal, contable, de seguros, ambiental y de asuntos técnicos relevantes para la inversión.
Análisis Financiero Detallado	Nuestro Administrador incorpora los resultados de la auditoría

en un plan detallado de negocios y pronósticos financieros con base en un período de propiedad extendido. Nuestro Administrador realiza suposiciones con base en la auditoría y la experiencia y conocimientos de su equipo en la administración activos similares. Se lleva a cabo análisis de escenarios y de sensibilidad en impulsores de valor clave para cuantificar los riesgos y confirmar que los riesgos asociados con la inversión son consistentes con el objetivo de inversión del fideicomiso y que la estructura de financiamiento de la inversión es adecuada. Además, los pronósticos reflejan la estructura legal y fiscal propuesta para la inversión y las iniciativas comerciales clave que nuestro Administrador pretenda implementar.

Negociación de los Documentos de la Operación y Financiamiento

Nuestro Administrador, conjuntamente con asesores externos, negocia todos los documentos legales, de financiamiento y otros documentos clave necesarios para consumir cada inversión.

Proceso de Aprobación de Inversiones y Proceso de Ejecución

Nuestro Administrador prepara una propuesta de inversión delineando los aspectos clave de la operación, incluyendo una visión general de los pronósticos sobre activos, auditoría y finanzas y una recomendación de inversión a ser considerada por el consejo de administración de nuestro Administrador. Sujeto a la aprobación de nuestro Comité Técnico y de la asamblea de tenedores, de ser necesario, nuestro Administrador determina si realiza la inversión propuesta. De ser aprobada la inversión, nuestro Administrador procederá a completar la operación dentro de los parámetros aprobados por el consejo de administración de nuestro Administrador y, si es aplicable, por nuestro Comité Técnico y de la asamblea de tenedores.

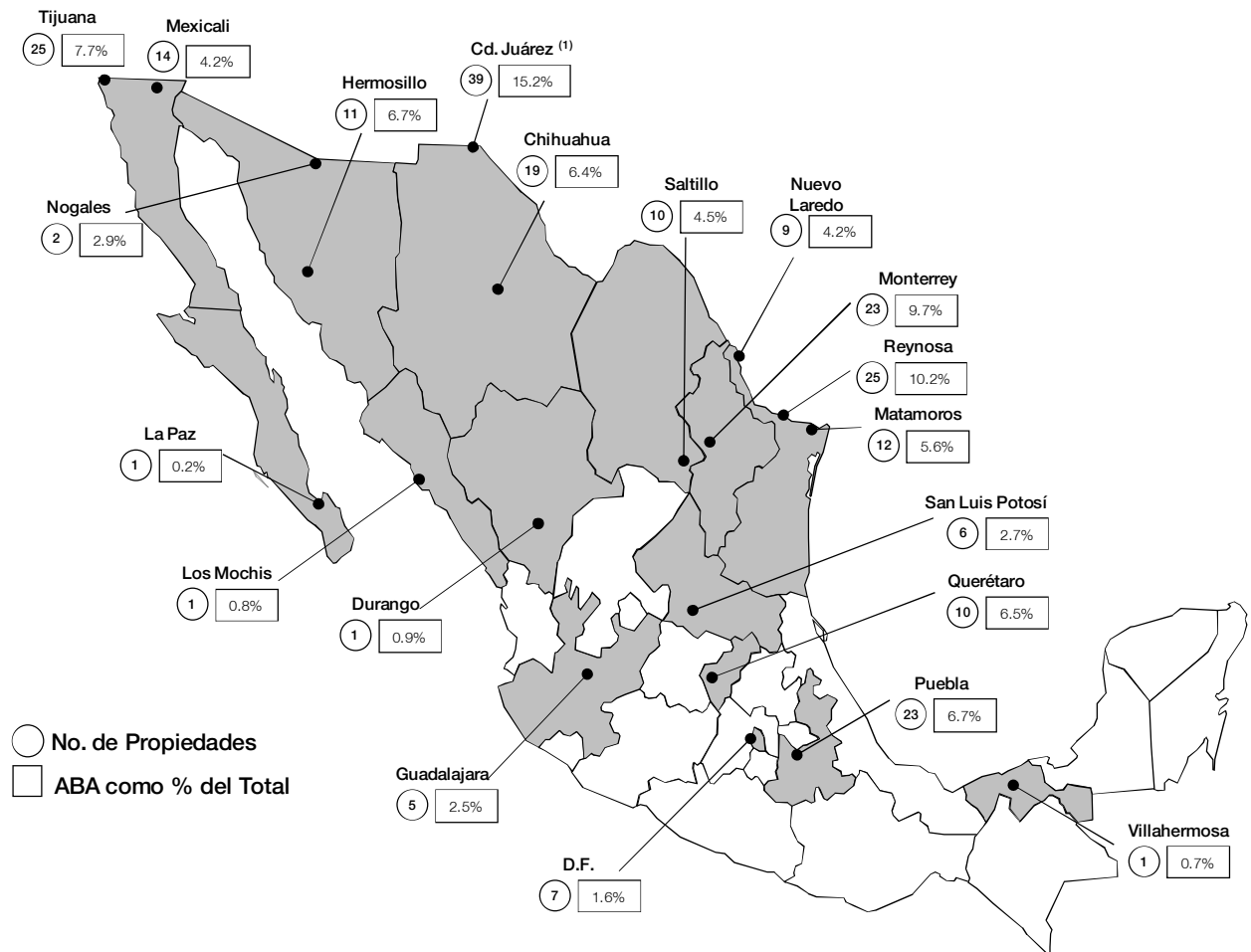
Actividades de Financiamiento y Administración de Activos

Nuestro Administrador activamente administra nuestras actividades de financiamiento y nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador cree que una de sus ventajas competitivas es su capacidad de acceder a mercados de capital globales para identificar las fuentes más eficientes de capital para financiar inversiones. Nuestro Administrador monitorea los mercados de capital globales para identificar oportunidades para mejorar la estructura de capital de nuestro portafolio y maximizar el valor para nuestros tenedores.

vi. Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA y muchas otras fueron desarrolladas por manufactureros de Estados Unidos que operan en México. Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 21 ciudades en 15 estados en México. Estas propiedades consisten principalmente en edificios con la flexibilidad de acomodar una amplia variedad de tipos de arrendatarios. Aproximadamente el 74.1% de los arrendatarios actuales son manufactureros de industria ligera y aproximadamente el 25.9% son distribuidores, en términos de ABA.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



1. Incluye una propiedad ubicada en Asención, Chihuahua, la cual representa el 0.3% del ABA total

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio actual, al 31 de diciembre de 2012.

Distribución de Propiedades - Ciudad									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación (basada en ABA)	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
Cd. Juárez.....	38	37	86%	3,987.2	370.4	14.9%	17.2	13.6%	4.51
Monterrey	23	29	91%	2,607.8	242.3	9.7%	12.9	10.2%	4.86
Reynosa	25	29	96%	2,728.4	253.5	10.2%	12.6	10.0%	4.34
Hermosillo.....	11	15	99%	1,784.6	165.8	6.7%	9.7	7.7%	4.92
Tijuana	25	40	93%	2,065.8	191.9	7.7%	9.7	7.7%	4.55
Puebla	23	54	99%	1,791.4	166.4	6.7%	9.4	7.5%	4.74
Querétaro	10	17	100%	1,726.9	160.4	6.5%	8.3	6.6%	4.29
Chihuahua	19	21	95%	1,717.9	159.6	6.4%	7.0	5.6%	3.83
Saltillo	10	12	100%	1,201.6	111.6	4.5%	6.3	5.0%	4.73
Nuevo Laredo.....	9	13	83%	1,125.8	104.5	4.2%	5.5	4.4%	5.29
Matamoros	12	20	75%	1,502.0	139.5	5.6%	5.2	4.1%	4.16
Nogales	2	3	80%	785.5	73.0	2.9%	4.1	3.2%	5.81
Mexicali.....	14	17	84%	1,125.8	104.6	4.2%	4.1	3.3%	3.93
San Luis Potosí.....	6	6	100%	714.2	66.4	2.7%	3.9	3.1%	4.87
Guadalajara	5	7	100%	670.5	62.3	2.5%	3.8	3.0%	5.07
D.F.....	7	12	96%	433.2	40.2	1.6%	2.3	1.9%	5.03
Los Mochis	1	2	100%	220.2	20.5	0.8%	1.3	1.0%	5.16
Villahermosa	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.79
Durango.....	1	1	100%	233.9	21.7	0.9%	1.0	0.8%	3.69
La Paz	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.5	0.4%	7.39
Asencion.....	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total.....	244	339	92.1%	26,763	2,486	100%	EU\$126.0	100%	EU\$4.58

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio actual con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2012.

10 Propiedades Principales

Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento (al 31 de diciembre de 2012) ⁽¹⁾
Nogales.....	Electrónica	392.2	36.4	1.5%	3.0	2.4%	6.96	10.2
Hermosillo.....	Automotriz	565.0	52.5	2.1%	3.0	2.4%	4.72	4.0
Querétaro.....	Alimentos y Bebidas	852.5	79.2	3.2%	3.0	2.4%	3.15	6.8
Reynosa.....	Bienes de Consumo	563.5	52.4	2.1%	2.7	2.1%	4.30	1.9
Hermosillo.....	Automotriz	423.5	39.3	1.6%	2.5	2.0%	5.38	2.4
Nuevo Laredo...	Médica	205.9	19.1	0.8%	1.8	1.4%	7.76	2.1
Cd. Juárez.....	Eléctrica	358.4	33.3	1.3%	1.7	1.3%	4.33	5.9
Monterrey.....	Automotriz	318.2	29.6	1.2%	1.7	1.3%	4.68	9.8
Cd. Juárez.....	Médica	238.5	22.2	0.9%	1.5	1.2%	5.64	7.4
Puebla.....	Automotriz	223.2	20.7	0.8%	1.3	1.1%	5.41	2.6
Total.....		4,141	385	15.5%	EU\$22.2	17.6%	EU\$4.83	5.4

(1) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2012 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.1% en términos de área bruta arrendable, a 339 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendador en lo individual representa más del 4.1% de nuestra renta base anualizada a esa fecha.

Una mayoría de nuestros arrendatarios son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros a menudo se resisten a reubicarse.

Nuestros Arrendamientos

Muchos de nuestros contratos de arrendamiento son “triple netos”, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de mantener un seguro de propiedad y del edificio, pagar o rembolsar los impuestos y pagar los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.8% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012, están denominados en Dólares. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador) o mediante carta de crédito (o una fianza). La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengas las licencias y permisos requeridos para cumplir con las leyes ambientales.

Al 31 de diciembre de 2012, el plazo promedio restante de la vigencia del arrendamiento a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.5 años. Las propiedades de nuestro portafolio tuvieron renovaciones de arrendamientos en 2011 y 2010 de 81.6% y 73.5%, respectivamente, con base en el área bruta arrendable.

La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos vigentes al 31 de diciembre de 2012, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

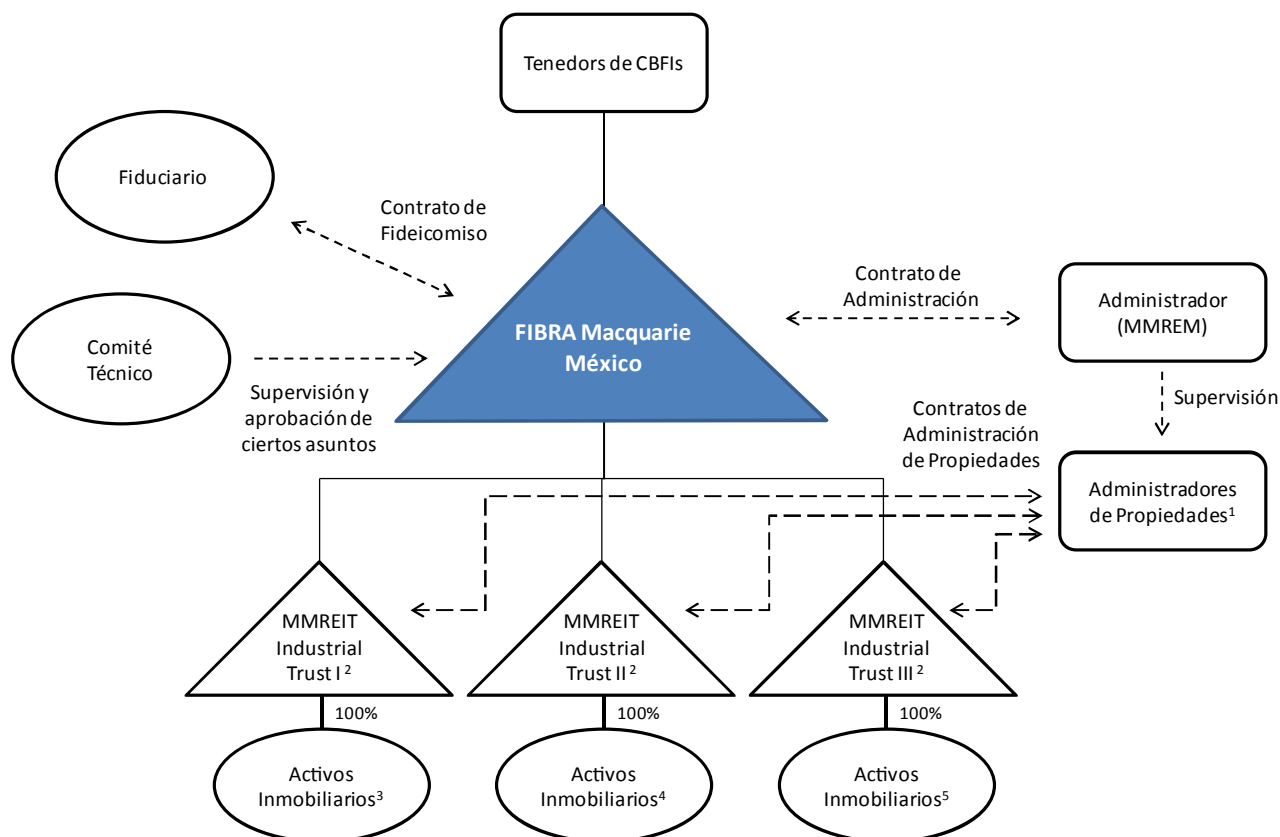
Arrendamientos por Vencer – Año de Vencimiento						
Ciudad	Numero de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m ²)	% Área en m ² por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
Mes con Mes ⁽¹⁾	2	9.9	0.4%	0.6	0.5%	5.08
2012 ⁽²⁾	14	56.2	2.5%	2.9	2.3%	4.26
2013.....	83	432.8	18.9%	23.4	18.6%	4.51
2014.....	68	413.0	18.0%	23.8	18.9%	4.81
2015.....	43	318.5	13.9%	17.3	13.7%	4.52
2016.....	51	357.1	15.6%	19.7	15.6%	4.59
2017 en adelante.....	78	702.7	30.7%	38.3	30.4%	4.54
Total.....	339	2,290	100%	EU\$126.0	100%	EU\$4.58

(1) Corresponde a dos arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron haciendo pagos de arrendamiento mes a mes.

(2) Solo incluye arrendamientos expirando el 31 de diciembre de 2012.

vii. Nuestra Estructura

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, respecto de los cuales nuestro Fideicomiso es titular de todos los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por los mismos con derechos económicos y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas, están afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Nuestro fondo tiene la siguiente estructura:



(1) Nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales celebraron contratos de administración de propiedades con (a) Intramerica, empresa afiliada de GECREM, la cual es nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que adquirimos de afiliadas de GECREM; y (b) CPA Servicios, una afiliada de CPA, la cual es nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que adquirimos de afiliadas de CPA.

(2) Nuestros Activos Inmobiliarios forman parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales, calificaron como fideicomisos con ingresos pasivos para efectos del impuesto sobre la renta.

(3) Portafolio de 156 propiedades que fue adquirido de afiliadas de GECREM como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, forman parte de uno o más fideicomisos de garantía con una afiliada de GECREM como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de GECREM.

(4) Portafolio de 50 propiedades que fue adquirido de afiliadas de CPA y financiado en parte por una afiliada de GECREM como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía con la afiliada de GECREM como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de GECREM.

(5) Portafolio de 38 propiedades que adquirido de afiliadas de CPA y financiado en parte por una afiliada de MetLife como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía con dicha afiliada de MetLife como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de MetLife.

viii. Administrador

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de MIRA. Bajo nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, operaciones entre partes relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de 8 miembros, de los cuales 3 miembros son miembros independientes; o (ii) los tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador:

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses.
- Las comisiones de desempeño son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las distribuciones previas para los tenedores de nuestros CBFI en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también invirtió y está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del fondo, un número de CBFIs equivalente al 5% del total de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación concedidas como parte de la Oferta Global hasta por un monto de inversión máximo de \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Asimismo, el Administrador adquirió CBFIs en una cantidad equivalente al Bono de Fundador Neto.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Edad
Jaime Lara	Director General	47
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias	53
Juan Monroy	Director de Adquisiciones	38
Eduardo Camarena	Director de Desarrollo de Negocios	34

Jaime Lara. El señor Lara empezó a trabajar en Macquarie en 2011, con un enfoque en identificación de oportunidades de inversión para adquisiciones inmobiliarias de propiedades industriales, oficinas y comerciales. Con 18 años de experiencia en inversión inmobiliaria y en operaciones de financiamiento, el Sr. Lara anteriormente fue socio administrador de una compañía de desarrollo residencial con un enfoque de inversión en la Ciudad de México, México. El señor Lara también fue director administrativo y co-director en Carlyle Latin America Real Estate Fund, y fue director regional en MetLife Real Estate Investments, con un enfoque en créditos e inversiones de capital en América Latina, y también fue director de GE Capital Real Estate, donde fue parte del equipo que estableció las operaciones de créditos e inversiones de capital de la compañía en México. El señor Lara tiene una licenciatura en Ingeniería Industrial y en Sistemas y una maestría en Economía y Negocios del Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM).

Peter Gaul. El señor Gaul empezó a trabajar en Macquarie en 2012. El señor Gaul tiene 25 años de experiencia en bienes inmuebles y finanzas en bienes inmuebles, 14 de ellos en el mercado mexicano, más recientemente como dueño de Polygon Realty, un proveedor de servicios de desarrollo e inversión enfocados en los sectores inmobiliarios, industrial y comercial. El señor Gaul también es ex vicepresidente de Verde Realty, donde fue el responsable de las operaciones de adquisición, desarrollo y arrendamiento de la compañía en el noreste de México. También es ex vicepresidente de Corporate Properties of the Americas, en la que fundó el programa de adquisición de propiedades industriales de la compañía y ex director de GE Capital Real Estate Mexico, donde se encargó de las relaciones con los principales acreditantes de la compañía y donde más adelante originó las primeras inversiones de capital inmobiliario de la compañía en México. Además, el Sr. Gaul ha participado en la adquisición de más de siete millones de pies cuadrados de bienes inmuebles y el desarrollo de más de 100 hectáreas de espacio industrial a lo largo de diversas ciudades en México. El señor Gaul tiene una licenciatura en Historia de la Universidad de Wesleyan y una maestría en Administración de Empresas de NYU Stern Business School.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 14 años de experiencia de inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue Director de Adquisiciones en Acadia Realty Trust, un REIT (Real Estate Investment Trust o Fideicomiso de Inversión en Bienes inmuebles) enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en Onex Investment Corp. En Onex Investment Corp y en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones e inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en Administración de Empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también fue profesor en el ITESM.

Eduardo Camarena. El señor Camarena comenzó a trabajar en Macquarie en el 2011 y cuenta 11 años de experiencia relevante en las aéreas de banca de inversión, mercados de capitales y administración de empresas. Anteriormente, el señor Camarena desempeñó el cargo de director de banca de inversión en HSBC México y trabajó en la división de banca de inversión de Citigroup en Nueva York y en México. Durante su carrera en Citigroup y HSBC. El señor Camarena es Ingeniero Eléctrico, y Licenciado en Economía, ambas de Trinity University, y tiene una maestría en Administración de Empresas, con especialización en Finanzas y Contabilidad de Columbia Business School.

Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto al Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Edad
Martin Stanley	Director	49
Matthew Banks	Presidente y Director	51
Michael Cook	Director	53
Jonathan Davis	Director	60
Nick O'Neil	Director	34

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de MIRA. Se unió a Macquarie en julio del 2004 para colaborar en el establecimiento del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie, y para dirigir la adquisición y la administración de los activos de infraestructura de este y otros fondos. Antes de unirse a

Macquarie, Martin Stanley fue director en TXU Europe Group, cuyo principal negocio eran los servicios de energía, incluyendo la generación, suministro y comercialización de electricidad y gas. Martin Stanley tiene más de veinte años de experiencia en el sector de servicios públicos, principalmente a través de su trabajo en Manweb, propietario de los activos regulados y titular de la licencia para la red de distribución de energía que abarca Merseyside, Cheshire y North Wales.

Matthew Banks. Matthew Banks es actualmente uno de los directores ejecutivos de Macquarie y es el Director Global de MIRA Real Estate, el cual administra proyectos e inversiones inmobiliarios localizados en Australia, Sudáfrica, y Norte América. Matthew Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de MIRA y también es jefe del negocio Real Estate Capital dentro de MIRA, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia y Asia. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro de Real Estate Group y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie. El señor Banks también es director de la compañía de inversión de capital privado inmobiliaria asociada de MPGA, la cual es una plataforma líder de inversión inmobiliaria en Europa y Asia. Previamente, Matthew Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos y Australia de Lend Lease Corporation. Tiene una licenciatura en Arquitectura (con honores) de la Universidad de Melbourne.

Michael Cook. El señor Cook es director administrativo de alto nivel de MIRA, supervisa aumentos de capital, co-inversiones y relaciones con inversionistas para MIRA en Norte América, así como actividades de inversión y gestión de activos en varios sectores industriales dentro de MIRA. El señor Cook es parte del Comité Ejecutivo de las Américas de MIRA y es miembro del Comité de Administración de Macquarie Americas. El señor Cook tiene más de 25 años de experiencia trabajando en la industria bancaria y en la industria de la administración de inversiones, actualmente preside o participa en el comité técnico de siete de las compañías de Macquarie involucradas en la transportación, telecomunicaciones, residuos y los sectores de infraestructura social. El señor Cook se unió a Macquarie como director administrativo de alto nivel en 1999 con la adquisición de Bankers Trust Australia, donde ha trabajado como socio desde 1986. En Bankers Trust Australia, Michael Cook dirigió las prácticas de fusiones y adquisiciones y participó en el Comité de Administración para la región de Asia Pacífico. Durante la última década, las responsabilidades del señor Cook dentro de Macquarie han incluido la dirección conjunta de la práctica de fusiones y adquisiciones, es responsable de las inversiones principales y de las actividades globales de capital privado de la firma.

Jonathan Davis. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. A través de dicho cargo, el Sr. Davis ha obtenido amplia experiencia y múltiples relaciones con diversas compañías y con el sector público en México, incluyendo la obtención de fuentes de negocios y la evaluación de oportunidades de inversión. El señor Davis trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la CNBV y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (donde también fungió como Director General de Crédito Público antes de ser Tesorero). El señor Davis también es miembro de los consejos de Banobras, Banco Wal-Mart y Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro.

Nick O' Neil. El señor O'Neil está al mando de MIRA México. Él es director general de Macquarie Mexican Infrastructure Fund, primer fondo en América Latina de Macquarie que inició en 2009. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo recaudación de fondos para infraestructura, estructuración, administración de fondos y de inversiones, y administración de activos. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de MIRA, incluyendo todas las compañías del portafolio en México, y es parte del consejo del socio general de Macquarie Crop Partners. Antes de mudarse a México en enero del 2009, el Sr. O'Neil fue miembro del equipo de administración de un gran número de fondos administrados por MIRA. El señor O'Neil ha estado con Macquarie desde el año 2007 y recibió su licenciatura en Artes y licenciatura en Derecho por la Universidad Bond.

Miembros del Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está integrado por 8 miembros, de los cuales tres miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Edad
Matthew Banks	Director Global de MIRA Real Estate	51
Nick O'Neil	Director de MIRA México	34
Jaime Lara	Director General de nuestro Fideicomiso	47
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias de nuestro Fideicomiso	53
Juan Monroy	Director de Adquisiciones de nuestro Fideicomiso	38
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	62
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	72
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	45

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar y el Sr. Aziz. La información biográfica del Sr. Banks y el Sr. O'Neil se establece en la sección "Consejo de Administración de nuestro Administrador" y la información biográfica de los señores Lara, Gaul y Monroy, se establece en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador."

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay es el Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Socio Director de BIE Consultores; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro de la Junta Editorial del periódico Capital de México. El Dr. de Garay también ha realizado trabajos de consultoría para Oracle de México y otras compañías internacionales.

El Dr. de Garay se especializa en economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y tiene un doctorado en Desarrollo Regional de la Universidad de Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es socio fundador de SAI Derecho & Economía. Sus áreas de especialización son competencia, fusiones y adquisiciones y arbitraje. Ha sido seleccionado por Chamber's como Mejor Abogado y por Who's Who Legal como uno de los mejores abogados en estas áreas en México. Formó parte del equipo de negociación del Gobierno de México a cargo de las negociaciones del TLCAN en los grupos de resolución de conflictos y de propiedad intelectual. El Sr. Aziz es miembro fundador de Centro de Arbitraje de México, Alkara (subastas electrónicas), y NAFTA Fund of Mexico (un fondo de capital privado). Ha participado en

consejos de administración de varias empresas de Estados Unidos y México, incluyendo NAFTA Fund of Mexico L.P., Road 9 Inc., Regional Market Makers Inc., Grupo Editorial Armonia y Baskin Robbins México.

El Sr. Aziz recibió su título de abogado con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México. Obtuvo una Maestría en Derecho Internacional con honores de la Universidad de Georgetown y una Maestría en Derecho Comunitario de Collège d' Europe en Brujas, Bélgica. Como parte de su labor pro bono, es consejero de JUCONI (Junto con los Niños), una organización no lucrativa dedicada a brindar soluciones efectivas para los niños de la calle en México.

ix. Administración de Propiedades

La administración diaria de las propiedades que componen nuestro portafolio la están llevando a cabo inicialmente administradores de propiedades que están contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión y supervisados por nuestro Administrador y Comité Técnico. Para estos efectos, nuestros Fideicomisos de Inversión han celebrado contratos de administración de propiedad con (a) Intramerica Industrial, una afiliada de GECREM, que es nuestro administrador de propiedades por un periodo de hasta dos años respecto de las propiedades que se adquirieron de afiliadas de GECREM; y (b) CPA Servicios, una afiliada de CPA, que es nuestro administrador de propiedades por un periodo de un año respecto de las propiedades que se adquirieron de afiliadas de CPA. Intramerica Industrial y CPA (junto con sus afiliadas) habían llevando a cabo la administración diaria de las propiedades previa a nuestra adquisición de ellas, por lo que creemos que están bien posicionadas para administrar nuestras propiedades de forma interina. Estamos evaluando oportunidades de crear una plataforma de administración de propiedades y arrendamiento para que administre nuestras propiedades en el futuro.

x. Estatus de FIBRA

Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. Los activos inmobiliarios en los que invertimos son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales calificarán como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos con trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, nuestro Fideicomiso deberá distribuir entre los tenedores de CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal neto. En términos generales, las distribuciones realizadas por una FIBRA están sujetas a impuesto sobre la renta a una tasa del 30%, el cual es retenido por la FIBRA o el intermediario financiero a través del cual se mantienen los certificados, y es acreditable por sus beneficiarios; sin embargo, ciertos beneficiarios, como las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (SIEFORES) y los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros inscritos como tales ante las autoridades fiscales mexicanas, no están sujetos a este impuesto y tienen derecho a recibir el resultado fiscal neto distribuido en términos brutos.

xi. Política de Distribución

Comenzamos a operar recientemente, y como resultado, no hemos hecho ninguna distribución a la fecha de este Reporte Anual. De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la política de distribución que adopte nuestro Comité Técnico, la cual deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR. Cualquier cambio a nuestra política de distribución que no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR deberá ser aprobado por la asamblea de tenedores. Actualmente esperamos distribuir una cantidad equivalente a 100% de nuestro efectivo disponible para distribución. Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas para requisitos de capital de trabajo, gastos del fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Sujeto a nuestra política de distribución, las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones serán a discreción de nuestro Administrador y dependerán de nuestros ingresos, condición financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, nuestro cumplimiento con los requisitos aplicables a FIBRAS, y aquellos

otros factores que a su discreción determine nuestro Administrador. No podemos asegurar que nuestra política de Distribuciones no cambiará en el futuro.

xii. Resumen de Información Financiera

Estado de resultados integrales.

A continuación se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa un período de operación de 13 días del 19 diciembre del 2012 al 31 de diciembre del 2012. El análisis se basa en cantidades Pesos.

13 días terminados 31 dic. 2012	
Ingresos	
Ingresos por arrendamiento de propiedades	56,251
Gastos recuperables	1,536
Pagos por terminación de contratos de arrendamiento	98,282
Total ingresos	156,069
Gastos directos de operación	
Gastos de mantenimiento	(1,145)
Predial	(533)
Seguros	(742)
Comisiones por administración de propiedades	(1,679)
Otros gastos operativos	(5,663)
Total gastos de operación directos	(9,762)
Otros ingresos (gastos)	
Honorarios de administración	(4,558)
Ingresos por intereses	1,629
Costo financieros pagados y por pagar	(21,350)
Perdida cambiaria	(278,125)
Total de gastos relacionados con la transacción de colocación	(569,002)
Total otros gastos	(871,406)
Pérdida Integral Neta	(725,099)

xiii. Información relevante del periodo

No hay cambios materiales, incumplimientos o procedimientos legales

No se han producido cambios materiales en la información presentada anteriormente, incluyendo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, nuestros Contratos de Administración de Propiedades, o de cualesquiera otros acuerdos materiales relacionados con nuestras operaciones. Por otra parte, no se han producido incumplimientos de contrato con respecto a los contratos citados.

No hay procedimientos legales contra el Administrador, los Administradores de Propiedades, el Fiduciario, o cualquier otro tercero responsable al Fideicomiso o a los Tenedores, en cada caso, en su respectivo carácter.

Eventos Relevantes

A continuación se encuentra un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fideicomisario en nombre del Fideicomiso desde la fecha de la realización de la Oferta Global hasta el 31 de diciembre del 2012, de conformidad con las normas de la CNBV:

- El 19 de diciembre de 2012, el Fiduciario emitió un comunicado público divulgando al público general la realización de la Oferta Global y la adquisición de nuestro portafolio actual. La adquisición fue financiada con los recursos de la oferta global, prestamos por los fideicomisos de inversión de FIBRAMM bajo tres líneas de crédito garantizadas con filiales de GE Capital Real Estate México y de Metropolitan Life Insurance Company, y prestamos por FIBRAMM bajo una línea de IVA garantizada con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie. La deuda total dispuesta por FIBRAMM y sus fideicomisos de inversión fue de EU\$821 millones (incluyendo financiamientos a corto plazo).

xiv. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

No existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que podrían tener un efecto material en nuestro Fideicomiso.

A esta fecha, el Fideicomiso no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil. Hasta donde sabemos, no hay procesos de litigación relevantes que podrían afectar nuestro portafolio significativamente.

c) Documentos de Carácter Público

Hemos presentado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de Eduardo Camarena, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas del Administrador ubicadas en Av. Paseo de la Reforma #115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, DF 11000, o en el teléfono +52 55 9178 7700 o mediante correo electrónico a la dirección eduardo.camarena@macquarie.com.

d) Factores de Riesgo

Invertir en nuestros CBFIs implica un alto nivel de riesgo. Además de otra información contenida en este Reporte Anual, inversionistas deberían considerar los siguientes riesgos. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar nuestro desempeño financiero y operativo de manera significativa y adversa. En consecuencia, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir, y los inversionistas podrían perder toda o parte de su inversión.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles

Nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros Activos Inmobiliarios no generan suficientes ingresos para saldar gastos operativos, incluyendo el servicio de deuda, comisiones de administración y de administración de propiedades y gastos de capital, nuestro rendimiento financiero se verá afectado de manera adversa e importante. Adicionalmente, una inversión en Activos Inmobiliarios implica gastos significativos (tales como pagos de deuda, impuestos a la propiedad y costos de mantenimiento) que por lo general no disminuyen cuando condiciones adversas de negocios, económicas o de otro tipo reducen los ingresos por concepto de rentas. El ingreso derivado de, y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel de atractivo de nuestras propiedades para potenciales arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o nuestra incapacidad para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los arrendamientos por parte de nuestros arrendatarios;
- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales;
- incrementos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Nuestros resultados de operación también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, incluyendo la lenta recuperación económica en Estados Unidos, lo cual puede resultar en una desaceleración económica en México en general, o en los mercados locales donde nuestras propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el incumplimiento de los arrendatarios bajo los arrendamientos;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir las rentas bajo nuevos contratos de arrendamiento debido a la baja demanda; y
- el acceso reducido a crédito puede resultar en el incumplimiento de los arrendatarios, en la no renovación de los contratos de arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida que adquiramos Activos Inmobiliarios en un mercado inestable, estamos expuestos al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, o el número de compañías que busca adquirir Activos Inmobiliarios disminuye, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de nuestras inversiones puede no apreciarse o puede depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

Las acciones por parte de nuestros competidores pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de nuestras propiedades, o pueden afectar nuestra capacidad para hacer crecer nuestro portafolio.

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En años recientes, el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. Además, nuevos fondos pueden incursionar en el mercado, buscando también sacar provecho de las ventajas fiscales de invertir en bienes inmuebles a través de FIBRA o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de nuestros competidores pueden tener mayores recursos financieros que nosotros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, la competencia por parte de dichas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas para nosotros o incrementar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan venderlas. Si nuestros competidores ofrecen espacio a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o a las tasas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podemos perder arrendatarios, y podemos vernos presionados para reducir nuestras tasas de renta con el objeto de retener a nuestros arrendatarios. Además, algunas de las propiedades de la competencia pueden ser más nuevas, estar mejor localizadas o ser más atractivas que las nuestras en cualquier otro sentido. Como consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Como entidad de reciente creación, contamos con una historia operativa limitada y podríamos ser incapaces de operar nuestro negocio exitosamente o implementar nuestras estrategias de negocio tal como se describe en el presente Reporte Anual.

Nosotros y nuestro Administrador nos constituimos el 14 de noviembre de 2012 y el 31 de julio de 2012, respectivamente, y ambos comenzamos a operar después de concluir nuestras operaciones de formación, el 19 de diciembre de 2012. En consecuencia, nosotros y nuestro Administrador contamos con un historial operativo y de negocios limitado y estamos sujetos a todos los riesgos e incertidumbres relacionados con cualquier negocio de nueva creación, incluyendo el riesgo de no alcanzar exitosamente nuestros objetivos de negocio y que el valor de nuestra inversión disminuya sustancialmente.

Hemos empezado a implementar nuestra estrategia inicial, la cual sigue sujeta a cambios potencialmente significantes en el futuro. Nuestra estrategia puede no ser exitosa y, si ello ocurre, podríamos ser incapaces de llevar a cabo cualesquier cambios necesarios a nuestra estrategia de manera oportuna. Existen incertidumbres sustanciales con respecto a los mercados de bienes inmuebles en los cuales podríamos invertir en un futuro, así como con respecto al momento en que podríamos realizar inversiones futuras y el precio que podríamos pagar en relación con dichas inversiones. No podemos asegurar que lograremos implementar nuestra estrategia exitosamente y como resultado su inversión en nuestros CBFIs está expuesta a un alto nivel de riesgo. A pesar de que MIRA tiene experiencia significativa en inversión y administración de activos a nivel global, el desempeño de tales inversiones en el pasado no necesariamente es indicativo de nuestros resultados futuros. Además, a pesar de que nuestro Administrador ha empleado a individuos con experiencia a nivel local para encargarse de la administración del fideicomiso, el historial previo de operaciones de MIRA en la industria inmobiliaria en México es limitado. Como resultado, estamos expuestos a riesgos relacionados con la ausencia de conocimiento de mercado, la necesidad de crear nuevas relaciones de negocios en las áreas en las que planeamos operar y la falta de familiaridad con los procedimientos gubernamentales locales y de obtención de permisos.

Tenemos experiencia operando limitada, y nuestro Administrador y su personal también tienen experiencia limitada administrando una FIBRA que cotiza en bolsa. Las leyes y regulaciones mexicanas del mercado de valores y las reglas y regulaciones de la FIBRA son altamente técnicas y complejas, y el incumplimiento de esas reglas y regulaciones podría obligarnos a pagar más impuestos, intereses o penalidades. La falta de experiencia de nuestro Administrador y su personal con respecto a la administración de una FIBRA que cotiza en bolsa pueden afectar su capacidad para alcanzar nuestros objetivos o resultar en la incapacidad de nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión para cumplir con los requisitos normativos aplicables bajo la LISR, o resultar en el pago de impuestos y penalidades adicionales. Como consecuencia, no podemos asegurar que seremos capaces de conseguir exitosamente que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con la regulación aplicable.

Una porción significativa de nuestras propiedades cuenta con arrendamientos que expiran dentro de los próximos años y podríamos ser incapaces de renovar los arrendamientos, o podríamos sólo ser capaces de renovarlos en montos de renta menores a los montos de renta pagaderos en términos de los arrendamientos vigentes que están por expirar.

No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado. En la medida que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas por extensos periodos de tiempo, podemos recibir ingresos reducidos o no recibir ingresos por dichas propiedades. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende significativamente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad.

Nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para mantener e incrementar la ocupación de nuestras propiedades, además de nuestra capacidad para mantener o incrementar, simultáneamente, el monto de renta. Varios factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica global, pueden causar que los montos de renta que cobramos a nuestros arrendatarios disminuyan, además de que la capacidad para mantener los montos de renta actuales o para incrementar dichos montos en el futuro puede ser limitada. Los montos de renta para arrendamientos que están por expirar pueden ser más altos que aquellos que seamos capaces de cobrar para nuevos arrendamientos y podríamos vernos en la necesidad de ofrecer mayores concesiones de las que hemos otorgado en el pasado. Por consiguiente, no podemos asegurar que nuestras propiedades volverán a ser arrendadas en montos de renta iguales o por encima de nuestros montos de renta existentes o que no se ofrecerán reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones favorables de renovación para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Si somos incapaces de obtener montos de renta suficientes a lo largo de nuestro portafolio, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

Podríamos tener que realizar gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, lo cual afectaría nuestro desempeño financiero.

Podríamos tener que hacer concesiones en el precio de la renta, o de otro tipo, a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras o proporcionar servicios adicionales con el fin de retener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Como resultado, puede ser que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos. Podríamos vernos en la necesidad de aumentar financiamientos de capital o de deuda para hacer frente a estos gastos, los cuales pueden no estar disponibles o no estarlo en términos favorables. Si no somos capaces de hacer los gastos necesarios, podríamos ser incapaces de retener a los arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos o de atraer nuevos arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestra incapacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios, o para hacerlo oportunamente, puede impactar negativamente nuestro desempeño financiero.

Todos nuestros ingresos derivarán sustancialmente de los arrendamientos de nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende significativamente de nuestra capacidad para arrendar

espacio en nuestras propiedades en términos económicamente favorables, lo cual depende de, y se ve afectado por, la estabilidad financiera de nuestros arrendatarios, cualquiera de los cuales puede sufrir un cambio en su negocio en cualquier momento. Los arrendatarios pueden incurrir en mora en el pago de la renta, retrasar la fecha de inicio de los arrendamientos, negarse a extender o renovar el contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos poco favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. Pretendemos atender los casos de incumplimiento de nuestros arrendatarios caso por caso. Sin embargo, si una porción de nuestros arrendatarios es incapaz de realizar los pagos de renta, o de hacerlo a tiempo, o de cumplir con sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento, nuestro desempeño financiero podría verse afectado adversamente.

Además, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. A pesar de que gran parte de nuestros arrendamientos están garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito, el concurso mercantil o quiebra de los arrendatarios puede resultar en la terminación de sus respectivos arrendamientos, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualesquier declaraciones de concurso mercantil o quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar saldos vencidos y futuros pagos de renta.

Podemos ser incapaces de desalojar a un arrendatario oportunamente una vez terminados nuestros arrendamientos.

En México, en términos generales, históricamente la legislación en relación con los arrendamientos ha favorecido al arrendatario. Bajo los códigos civiles de todos los estados de México en los que se encuentran las propiedades que integrarán nuestro portafolio, se requiere una notificación de desalojo al término del arrendamiento. Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, un arrendatario permanece en posesión de la propiedad arrendada después de la terminación del respectivo contrato de arrendamiento, no existen recursos privados bajo la ley mexicana para el arrendador, y éste tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentra la propiedad arrendada. Un juicio, y la ejecución en México de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y costoso que puede tomar varios años. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos con nuevos arrendatarios afectaría adversamente nuestro desempeño financiero.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de activos, lo cual podría reducir los retornos a los inversionistas.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, con el fin de mantener nuestro régimen fiscal de FIBRA, podemos no ser capaces de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales crearemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones

fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras.

Nuestro portafolio está concentrado en el sector industrial de bienes inmuebles, particularmente en el sector automotriz, y nuestro negocio puede ser afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Nuestro portafolio está integrado en su totalidad por bienes inmuebles industriales. Dicha concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en los sectores industriales de bienes inmuebles en México en mayor medida que si nuestras propiedades estuvieran más diversificadas a lo largo de otros sectores de la industria inmobiliaria. Además, los arrendamientos de arrendatarios de la industria automotriz representan aproximadamente el 41.4% de nuestra área total arrendada y el 42.3% de nuestra renta base anualizada al 31 de diciembre de 2012. Esa industria está sujeta a riesgos específicos que podrían resultar en desaceleraciones que podrían afectar adversamente a nuestros arrendatarios involucrados en dicha industria, incluyendo como resultado de las fluctuaciones en el precio global del petróleo y la lenta recuperación económica en Estados Unidos. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus obligaciones del pago de las rentas, buscar que se les otorguen concesiones con respecto a las rentas o ser incapaces de celebrar nuevos arrendamientos. En dicho caso, si no somos capaces de volver a arrendar esos espacios en términos favorables, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Eventos o acontecimientos que afecten áreas en las cuales se encuentran concentradas geográficamente nuestras propiedades pueden impactar nuestro desempeño financiero.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, nuestro desempeño operativo se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales se encuentran concentrados nuestros Activos Inmobiliarios. Tenemos una presencia significativa en los siguientes estados que, al 31 de diciembre de 2012, representaron los siguientes porcentajes de ABA: Chihuahua (21.6%); Tamaulipas (20.0%); y Baja California (11.9%). Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en dichos estados, estamos potencialmente expuestos a desaceleraciones económicas en dichos estados, otros cambios en las condiciones locales de mercado de bienes inmuebles, inestabilidad social (tal como crimen) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, temblores y otros acontecimientos). En particular, Chihuahua y Tamaulipas han sufrido altos niveles de actividad criminal violenta en años recientes, lo cual podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestras propiedades. En caso de cambios económicos adversos u otros cambios en esos estados, nuestro desempeño financiero podría ser afectado material y adversamente.

Pasivos contingentes o desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.

Nuestros Fideicomisos de Inversión asumieron ciertos pasivos existentes de las propiedades que integrarán nuestro portafolio, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición. Los pasivos desconocidos pueden incluir pasivos por concepto de limpieza o reparación de condiciones ambientales no reveladas y que estén fuera del alcance de nuestra cobertura de seguros en materia ambiental, demandas de arrendatarios, proveedores u otras personas, y pasivos acumulados pero no pagados, ya sea incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otro modo.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las propiedades que integrarán nuestro portafolio, dicha auditoría no incluyó determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación de las propiedades. Estamos expuestos al riesgo de que asumamos, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos

desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad contra nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos pasivos desconocidos es grande, ya sea individual o colectivamente, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Los vendedores de las propiedades que adquirimos solo han hecho ciertas declaraciones limitadas.

Los vendedores de las propiedades que adquirimos sólo han hecho declaraciones limitadas en relación con las propiedades que adquiriremos una vez concluidas nuestras operaciones de formación, las cuales tienen una vigencia limitada, y se han comprometido a indemnizarnos por el incumplimiento de dichas declaraciones sujeto a determinadas deducciones y/o límites, según sea aplicable. Bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios con GECREM, las indemnizaciones por las declaraciones, otras indemnizaciones específicas y demandas legales de evicción, y la responsabilidad agregada bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios sobreviven por un periodo de entre doce meses y 2 años (o, en algunos casos, hasta el límite de prescripción establecido en la legislación) a partir del 19 de diciembre de 2012, dependiendo de la declaración, indemnización o demanda legal relevante y la responsabilidad del vendedor está limitada al precio de compra. Bajo los contratos de compraventa de derechos fideicomisarios con CPA, las indemnizaciones por las declaraciones, otras indemnizaciones específicas y demandas legales de evicción sobreviven por un periodo de entre doce meses a cinco años (o, en algunos casos, hasta el límite de prescripción establecido en la legislación) a partir del 19 de diciembre de 2012, dependiendo de la declaración, indemnización o demanda legal relevante. No obstante lo anterior, las obligaciones de indemnización de los vendedores están sujetas a, entre otras limitaciones, límites máximos y deducciones, los cuales varían dependiendo de la obligación o declaración aplicables. Debido a que muchos pasivos, incluyendo pasivos ambientales, no pueden ser identificados durante la vigencia de las declaraciones y garantías aplicables, podríamos no tener recurso contra los vendedores de dichos pasivos.

Nuestro Fideicomiso y Nuestros Fideicomisos de Inversión Cuentan con Pasivos Garantizados con los Bienes que Integran Substancialmente Todos Nuestros Activos; nuestros activos y desempeño financiero puede verse adversamente afectado si somos incapaces de hacer los pagos requeridos en relación con nuestra deuda.

Al 31 de diciembre de 2012 nuestro Fideicomiso junto con nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, considerados de manera conjunta, tienen adeudos por aproximadamente EU\$821.0 millones (que consistían de aproximadamente EU\$751.0 millones bajo las líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión y EU\$70.0 millones bajo nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA) para financiar una porción del precio de compra de nuestro portafolio así como ciertos impuestos y costos relacionados con nuestra formación y las adquisiciones de nuestro portafolio. Cada crédito contiene obligaciones financieras significativas, incluyendo obligaciones que requieren el mantenimiento de ciertos límites en la cobertura del servicio de la deuda así como ciertos niveles de apalancamiento. Los acreedores bajo los contratos de crédito son los beneficiarios de las garantías sobre los bienes inmuebles que integran nuestro portafolio y de los flujos de efectivo que de ahí deriven y, en el caso de nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA, sobre nuestros derechos fideicomisarios respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, que fueron afectados en garantía.

En consecuencia, estamos expuestos a riesgos relacionados con financiamiento de deuda en general, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses y que nuestra vulnerabilidad con respecto a condiciones económicas adversas de la industria y el mercado aumente. Además, un mayor endeudamiento también agrava otros riesgos a los que estamos expuestos, tales como fluctuaciones de las tasas de interés, deterioro de las condiciones de mercado o deterioro de la capacidad de los arrendatarios para pagar la renta. No podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier deuda vencida, que tal refinanciamiento será en términos igual o más favorables que los términos del financiamiento vencido o que seremos capaces de obtener fondos de cualquier otra manera vendiendo activos u obteniendo capital para realizar pagos requeridos de deuda vencida.

Si nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión son incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda tal como se requiere, sus respectivos acreedores podrían vender los activos que garantizan su crédito. En consecuencia, un incumplimiento en el pago de dicha deuda puede provocar que perdamos parte o todas nuestras inversiones. En caso de, y mientras continúe cualquier evento de incumplimiento bajo dichos créditos, estaremos limitados o impedidos para recibir cualesquiera flujos de efectivo derivados de nuestras propiedades. Esperamos incurrir, o que nuestros Fideicomisos de Inversión incurran, deuda adicional en el futuro, ya sea a tasa fija o variable, para financiar adquisiciones adicionales, lo cual incrementará nuestra deuda total. Dicha deuda puede incluir, o un incumplimiento puede dar lugar a, prendas, garantías u otros gravámenes sobre nuestros activos, y dichas garantías podrían tener preferencia sobre los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs.

Además, podríamos convenir en sujetarnos a obligaciones financieras adicionales y más restrictivas con respecto a créditos celebrados en relación con deuda futura. Adicionalmente, si (i) incumplimos con las obligaciones de nuestros contratos de crédito, nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión podrían ser requeridos a pagar todo o parte de nuestra deuda antes de su fecha de vencimiento programada en un momento en que podríamos no ser capaces de conseguir financiamiento para el pago de dicha deuda o de conseguirlo en términos favorables; y (ii) nuestro Fideicomiso podría ser requerido a responder con todo su patrimonio por el pago total de ciertos de nuestros financiamientos en ciertos casos, incluyendo que nuestros Fideicomisos de Inversión acreditados utilicen los recursos de dichos financiamientos de forma ilícita o en contravención a sus obligaciones contractuales, objeten el legítimo derecho de sus acreedores a acceder a sus garantías, inicien procedimientos voluntarios de concurso mercantil, disolución o liquidación, cometan actos en mala fe, fraude o dolo o si sus declaraciones contenidas en los contratos de crédito y de garantía fueron intencionalmente falsas y resulten en consecuencias adversas significativas.

El seguro de nuestras propiedades puede no cubrir adecuadamente todas las pérdidas y las pérdidas no aseguradas podrían afectarnos material y adversamente.

Por lo general, nuestros arrendatarios serán responsables de los costos de la cobertura de seguros de las propiedades que les arrendamos, incluyendo cobertura por accidentes, responsabilidad civil, incendios, inundaciones, temblores, cobertura extendida y pérdida derivada de la interrupción del negocio o las rentas. Adquirimos el seguro nosotros mismos y nuestros arrendatarios nos reembolsan los gastos por las primas de seguros. Sin embargo, hay ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que, por lo general, no están cubiertos por el seguro, o lo están únicamente de manera parcial, porque no se estima económicamente viable o conveniente asegurarlos. Además, cambios en el costo o disponibilidad de los seguros podrían exponernos a pérdidas no aseguradas por accidentes. Bajo determinadas circunstancias, los ingresos derivados de seguros pueden no ser suficientes para restablecer nuestra posición económica con respecto a una propiedad afectada y podríamos vernos afectados de manera adversa e importante. Además, no tenemos seguro alguno designado para limitar las pérdidas en que pudiéramos incurrir como consecuencia de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que no sean causadas por un evento asegurado.

Condiciones peligrosas para el medio ambiente pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a extensas regulaciones en material ambiental bajo las leyes mexicanas, las cuales regulan materias tales como planeación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otras. Autoridades mexicanas federales, estatales y locales tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y gobiernos mexicanos estatales y municipales, son competentes para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra compañías que incumplan con la legislación ambiental y pueden suspender un desarrollo inmobiliario en incumplimiento. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño actual o anterior de una propiedad o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas. Algunas de las propiedades que adquirimos con el producto de la Oferta Global o de las propiedades futuras que en su caso

adquiramos nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión contienen o podrán contener, tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas o transformadores que contengan PCBs. Algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar a lado de o cerca de otras propiedades que hayan tenido o que actualmente tengan tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas. Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar a lado de, o cerca de otras propiedades respecto de las cuales, entre otros, los anteriores propietarios o arrendatarios de nuestras propiedades, hayan realizado o realizarán en el futuro, actividades que conlleven la liberación de sustancias tóxicas o peligrosas, o pueden causar que incurramos en costos de evaluación o remediación que podríamos no recuperar (en todo o en parte) de los vendedores de nuestro portafolio.

A pesar de que nuestros arrendamientos por lo general requieren a los arrendatarios que operen en cumplimiento de todas las leyes aplicables y que nos indemnicen en contra de cualquier responsabilidad ambiental derivada de las actividades de dichos arrendatarios en la propiedad relevante, podríamos estar sujetos a responsabilidad objetiva en virtud de nuestra calidad de dueños. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios cumplirán con sus obligaciones de indemnización bajo nuestros contratos de arrendamiento, si las hay. Además, el descubrimiento de contaminación o de violaciones a las leyes ambientales en cualquiera de nuestras propiedades puede generar altos costos de reparación de daños o multas, penalidades u otro tipo de responsabilidades u obligaciones atribuibles al arrendatario de la propiedad relevante. Tales responsabilidades u obligaciones pueden afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para pagarnos, incluyendo pagos por concepto de rentas y, cuando sea aplicable, pagos por concepto de indemnización.

A pesar de que por lo general tenemos la intención de llevar a cabo estudios ambientales con respecto a nuestras propiedades, incluyendo evaluaciones ambientales “Fase 1” y evaluaciones de cumplimiento regulatorio con respecto a arrendatarios relevantes, dichos estudios tienen un alcance limitado y en consecuencia podrían no detectar condiciones ambientales materiales, responsabilidades o problemas de cumplimiento. En particular, como resultado de la diferencia que existe entre las leyes ambientales en México y Estados Unidos, los estudios ambientales, llevados a cabo en México pueden no tener el nivel de exhaustividad y no tienen el mismo efecto legal que un estudio típicamente llevado a cabo en Estados Unidos, lo cual puede limitar la efectividad de dichos estudios en detectar condiciones ambientales adversas. De vez en cuando, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades, o participación en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas en las que creamos que las responsabilidades ambientales relacionadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición producirá un retorno ajustado al riesgo superior. Además, en relación con la disposición o venta de propiedades, podemos acordar permanecer responsables y asumir el costo de reparar o monitorear determinadas condiciones ambientales en las propiedades. En cualquier caso, nuestra evaluación del nivel de riesgo ambiental o daños podría ser equivocada, lo cual podría implicarnos costos sustanciales.

Además, anticipamos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio bajo las leyes y regulaciones ambientales mexicanas federales, estatales y locales, incrementarán y se tornará más estricta con el paso del tiempo. México recientemente expidió la Ley General de Cambio Climático y la regulación al amparo de la misma se encuentra actualmente en preparación por parte del Poder Ejecutivo. Dicha regulación puede imponer obligaciones ambientales adicionales a algunos de nuestros arrendatarios, lo cual puede impactar su desempeño financiero y afectar adversamente su capacidad para pagar la renta bajo sus respectivos arrendamientos. Además, México recientemente expidió legislación que permite llevar a cabo demandas colectivas en relación con responsabilidad ambiental. Bajo dicha legislación podríamos estar sujetos a demandas colectivas que podrían impactar nuestra situación financiera, o que de otro modo podrían tener un impacto material adverso en nosotros o nuestras propiedades. Recientemente el Senado de la República aprobó una iniciativa de ley que propone la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la cual se encuentra actualmente en el proceso legislativo para su promulgación en México. Entre otras cosas, los cambios propuestos en dicha iniciativa de ley incluyen extender la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u omisiones, causaron o influyeron en la creación de daños ambientales. Además, bajo la iniciativa de ley propuesta, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la remediación o reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes) para incluir, entre otros, a todos los habitantes de comunidades adyacentes a, o afectadas por, los daños al medio ambiente, sociedades privadas sin fines de lucro y organizaciones no gubernamentales cuyo objeto sea la protección del medio ambiente o

que actúen en representación de comunidades afectadas, y fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se propone extender el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental de 5 a 20 años. No podemos predecir la magnitud del impacto que tendría en nuestro desempeño financiero la adopción de leyes y regulaciones ambientales adicionales y más restrictivas.

Nuestras propiedades estarán sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación y uso de agua, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de las propiedades adquiridas por nuestros Fideicomisos de Inversión y pueden exigir que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse al uso de agua y descarga de aguas residuales, riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Nuestro crecimiento dependerá en gran medida de adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios, y podemos ser incapaces de consumir las adquisiciones en términos favorables o las adquisiciones podrían no tener el rendimiento que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento está enfocada principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios según se presenten oportunidades en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir Activos Inmobiliarios en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- La competencia de otros compradores potenciales puede incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades que no tengan el rendimiento esperado, y puede ser que nuestros administradores de propiedades no administren y arrienden exitosamente dichas propiedades y por ende no alcancen nuestras expectativas; y
- Tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumir una adquisición, u obtenerlos en términos favorables.

Los contratos de adquisición de Activos Inmobiliarios comúnmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas, y podríamos gastar una cantidad significativa de tiempo y dinero evaluando y negociando potenciales adquisiciones que después no se consumen. Además, podemos adquirir Activos Inmobiliarios sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por responsabilidades, ya sea conocidas o desconocidas, tales como demandas por contaminación ambiental o demandas por parte de nuestros arrendatarios, proveedores u otras personas.

A pesar de que MIRA y el equipo de administración de nuestro Administrador cuentan con experiencia identificando oportunidades de inversión, no podemos asegurar que nuestro administrador podrá identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para nosotros. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podemos completar adquisiciones de Activos Inmobiliarios en términos favorables, u operar los Activos Inmobiliarios adquiridos de manera que alcancemos nuestras metas o expectativas, nuestro desempeño financiero puede ser afectado material y adversamente.

Nuestro crecimiento depende de fuentes externas de capital, las cuales podrían no estar disponibles o no estarlo en términos favorables.

Pretendemos crecer por medio de la adquisición de Activos Inmobiliarios, los cuales pretendemos financiar mayoritariamente a través de nuevos financiamientos de deuda o capital. Podemos no encontrarnos en una posición adecuada para sacar ventaja de oportunidades atractivas de inversión de crecimiento si somos incapaces, debido a la incertidumbre económica global o alguna otra razón, de acceder a los mercados de capitales oportunamente o acceder en términos favorables.

Nuestro acceso a capital dependerá de varios factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo condiciones generales de mercado y la percepción del mercado acerca de nuestros ingresos actuales y futuros o potenciales. La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con aquellas de países tales como Estados Unidos. Además, los mercados financieros domésticos e internacionales han mostrado una volatilidad e inestabilidad sustanciales a partir de la crisis financiera global de 2008-2009, y la economía global continua mostrando una incertidumbre sustancial como resultado de factores tales como la crisis financiera en la Unión Europea y la lenta recuperación económica en Estados Unidos, entre otros acontecimientos. Si la inestabilidad o desaceleración económica general conduce a una incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Activos Inmobiliarios se vería impactada negativamente. Adicionalmente, las obligaciones financieras presentes y futuras bajo los créditos de otros endeudamientos pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a incertidumbres significativas, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar nuestra deuda según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y capacidad para hacer Distribuciones.

Podemos experimentar una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios y vemos forzados a reconocer cargos por deterioro, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero.

El valor de nuestros activos inmobiliarios estará reflejado inicialmente en nuestros estados financieros a su valor de mercado en el caso de adquisiciones contabilizadas como parte de una combinación de negocio, o al costo de adquisición más los costos relacionados en el caso de adquisiciones contabilizadas como una adquisición de activos. De forma subsecuente, nuestros activos inmobiliarios serán valuados de forma anual por peritos valuadores independientes. Cada valuación independiente subsecuente pudiera determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios. Una disminución en el valor de

mercado de nuestros activos inmobiliarios pudiera derivar de diversos factores que están fuera de nuestro control, incluyendo condiciones de mercado, incapacidad de los arrendatarios para pagar la renta o terminaciones anticipadas de los arrendamientos

Si los análisis de valor razonable subsecuentes dan como resultado una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de resultados y ajustaremos el valor razonable de dichos activos inmobiliarios a una nueva base de costo, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas no monetarias al momento de su reconocimiento. La disposición o venta subsecuente de dichos activos puede afectar nuestras pérdidas o ganancias futuras, ya que estas últimas se basan en la diferencia entre el precio de venta recibido y el valor en libros de dichos activos al momento de la venta o disposición. Cualquier decremento de valor razonable que sea reconocido afectaría nuestro desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

La contraprestación para adquisiciones futuras podría reflejar una “prima de portafolio”. Con base en NIIF, se requiere registrar el valor agregado de nuestros activos inmobiliarios como la suma del valor razonable de las propiedades individuales. Como resultado, se podrá reconocer un crédito mercantil en relación con la adquisición contabilizada como una combinación de negocio en caso de que la contraprestación pagada por el negocio exceda su valor razonable. El crédito mercantil que sea reconocido en nuestros estados financieros está sujeto a un estudio de deterioro de forma anual, que podría resultar en cargos por daños en nuestro estado de utilidad integral.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

No estamos obligados a hacer Distribuciones. Las Distribuciones serán hechas a discreción de nuestro Administrador salvo que sean inconsistentes con nuestras políticas de distribución (en cuyo caso la aprobación de nuestro Comité Técnico será requerida), y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, el mantenimiento de la calificación de FIBRA, y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras políticas de distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo con la aprobación de nuestro Comité Técnico. Se espera que el efectivo disponible para Distribuciones dependerá del ingreso por rentas de los Activos Inmobiliarios mantenidos por nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión. El ingreso por rentas está sujeto a riesgos e incertidumbres que se encuentran fuera de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas Distribuciones será llevada a cabo.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.

Nuestros costos de operación pueden incrementarse como resultado de factores que están más allá de nuestro control, incluyendo aquellos relacionados con incrementos en (i) costos de seguros; (ii) el mantenimiento necesario con respecto a nuestras propiedades; (iii) espacio vacante en nuestras propiedades; (iv) costos de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo leyes de zonificación, ambientales, inmobiliarias y fiscales, así como las multas y penalidades relacionadas; (v) tasas de interés; (vi) requisitos de desembolsos de capital; y (vii) la necesidad de contratar personal.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En consecuencia, si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de forma adversa.

Ciertas de nuestras propiedades pueden estar expuestas a potenciales desastres naturales u otros tipo de desastres, lo cual podría causar un daño significativo a nuestras propiedades y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Ciertas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en áreas más susceptibles de ser afectadas por desastres naturales que pueden causar daños significativos a nuestras propiedades. En concreto, algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en regiones que son susceptibles a sufrir temblores. Además, algunas de nuestras propiedades también se encuentran localizadas en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Si sufrimos una pérdida, debido a dichos desastres naturales o a otros factores relevantes, que no esté asegurada o que exceda los límites de nuestra cobertura de seguros, podemos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Aumentos en las tasas de interés pueden incrementar la cantidad de nuestros pagos de deuda y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nosotros, junto con nuestros Fideicomisos de Inversión tenemos deuda contratada por una cantidad de principal de aproximadamente EU\$122.6 millones a tasa variable, con la capacidad para tomar prestada una cantidad adicional de hasta EU\$161.8 millones de deuda a tasa variable de conformidad con las tres líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión. Además, tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos celebrar en el futuro contratos de crédito o de otro modo incurrir en endeudamiento con tasas variables de interés. En consecuencia, los aumentos en las tasas de interés, si no cuentan con una cobertura completa y efectiva, podrían resultar en un aumento en el monto de los pagos de interés. Además, si necesitamos pagar deuda existente durante periodos de incremento de tasas de interés, podemos vernos en la necesidad de incurrir en deuda adicional a tasas más altas.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Históricamente, el valor del Peso en relación al Dólar ha fluctuado significativamente. A pesar de que el Peso aumentó su valor con respecto al Dólar en un 5.5% tanto en 2009 como en 2010, en el 2011 tuvo una depreciación del 12.9%, cerrando en un tipo de cambio de \$13.95 Pesos por Dólar, de conformidad con el tipo de cambio publicado el 31 de diciembre de 2011 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. Al 31 de diciembre de 2012, el Peso se apreció a \$12.99 por Dólar, una apreciación de 7.4% de 13.95 por Dólar al comienzo del año. El Banco de México puede intervenir en el mercado de divisas extranjeras con el objeto de minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno Mexicano también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar tasas de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, tales como el uso de contratos de derivados extrabursátiles (*over-the-counter derivatives*) y contratos de futuros que cotizan en bolsa. No podemos asegurar que dichas medidas alcanzarán los efectos deseados y, aun alcanzándolos, se espera que el Peso permanezca sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso también puede dar como resultado una alteración de los mercados internacionales de divisas. Lo anterior puede limitar nuestra capacidad para transformar o convertir Pesos a Dólares y otras divisas, por ejemplo, con el propósito de realizar pagos oportunos de principal e intereses por concepto de deuda, y puede tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento de nuestros arrendatarios. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe, y por muchos años no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o de transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. No se puede predecir el efecto que tendría la adopción de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno mexicano en la economía mexicana.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012, aproximadamente 92.8% de los arrendamientos en nuestro portafolio estaban denominados en Dólares, en términos de ingresos. Sin embargo, una porción significativa de nuestros gastos de operación se denominan en Pesos. En consecuencia, es probable que una apreciación del Peso con respecto al Dólar disminuya nuestro ingreso, y pueda afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Además, es probable que una apreciación del Peso afecte el desempeño financiero de nuestros arrendatarios que se dedican a la manufactura de bienes en México para exportación.

Nuestras estrategias de cobertura pueden no mitigar nuestros riesgos relacionados con tasas de interés exitosamente y pueden reducir los retornos totales de su inversión.

Podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra las fluctuaciones en las tasas de interés, pero ninguna estrategia de cobertura puede protegernos por completo. Los instrumentos de cobertura implican riesgos, tales como el riesgo de que nuestras contrapartes pueden incumplir sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a los cambios en las tasas de interés. Además, la naturaleza y el momento de las operaciones de cobertura pueden influir en la efectividad de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias pobremente diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente pueden, contrario a lo deseado, tener el efecto de incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura implican costos de transacción y otro tipo de costos. No podemos asegurar que nuestra estrategia de cobertura y los derivados que utilicemos contrarrestarán adecuadamente el riesgo derivado de la volatilidad de las tasas de interés o que nuestras operaciones de cobertura no provocarán pérdidas que puedan reducir el retorno total de su inversión.

Podemos incurrir en pérdidas con respecto a nuestros arrendamientos denominados en Dólares.

A pesar de que al 31 de diciembre de 2012, aproximadamente el 92.8% de las propiedades que formarán parte de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos, están denominados en Dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros deudores en Dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria, las obligaciones de realizar pagos en una moneda extranjera, ya sea en virtud de un contrato o por ejecución de una sentencia, pueden ser satisfechas en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago o de la sentencia, determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades.

Todas las propiedades que integran nuestro portafolio son propiedades desarrolladas y por lo tanto no contamos actualmente con un plan para emprender actividades de desarrollo, construcción ó redesarrollo (distintas de mejoras de arrendatarios o expansiones realizadas en el curso ordinario). Sin embargo, podríamos decidir hacerlo en el futuro, lo cual nos expondría a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, más grandes que el riesgo relacionado con la adquisición de propiedades completamente desarrolladas y en operación, incluyendo, sin limitación:

- Un retraso significativo de tiempo entre el comienzo y la estabilización de las operaciones, exponiéndonos a riesgos mayores debido a las fluctuaciones en la economía en general, incluyendo desaceleraciones económicas globales, nacionales, regionales y locales;
- la disponibilidad y recepción oportuna de permisos de zonificación y de otros permisos regulatorios;
- el costo y terminación oportuna de construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamientos y que los mismos se obtengan en términos favorables; y
- la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Dichos riesgos pueden resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, pueden impedir la conclusión de proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez iniciados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Si la regla 1.4.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente es revocada, y en consecuencia nuestro Fideicomiso se ve obligado a determinar el ingreso gravable para efectos del IETU o el crédito aplicable que corresponde a cada tenedor de nuestros CBFIs, algunos de los tenedores de nuestros CBFIs podrían verse adversamente afectados.

Riesgos Relacionados con Nuestra Estructura Organizacional, Nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades

Dependemos de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento, y para mantener y supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades

No tenemos empleados. El personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados de conformidad con nuestro Contrato de Administración y nuestros contratos de administración de propiedades. Nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio depende de nuestro Administrador y su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y completar nuevas adquisiciones para nosotros, ejecutar nuestra estrategia de financiamiento y supervisar efectivamente las actividades de nuestros administradores de propiedades. También dependemos de la capacidad de nuestros administradores de propiedades para mantener nuestras propiedades y administrar nuestros arrendamientos, entre otras actividades de administración del día a día relacionadas con nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro negocio depende de los contactos de negocios de nuestro Administrador, su capacidad para contratar, entrenar, supervisar y manejar a su personal y supervisar a nuestros administradores de propiedades exitosamente y su capacidad para implementar nuestras estrategias. Si perdemos los servicios proporcionados por nuestro Administrador, nuestros administradores de propiedades o su personal clave, nuestro negocio y nuestro desempeño financiero pueden ser afectados adversamente.

Podemos ser incapaces de duplicar la calidad y profundidad de la administración que tenemos disponible, convirtiéndonos en una entidad auto gestionada o contratando a otros administradores u otros administradores de propiedades. También, en caso de que nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedades no estén dispuestos o sean incapaces de continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades bajo los contratos vigentes en ese momento, y como resultado nuestros gastos pueden incrementar.

Además, los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades tienen intereses fuera del negocio, incluyendo responsabilidades de propiedad y, en algunos casos, responsabilidades de administración, relacionadas con ciertas propiedades y entidades separadas de nosotros y nuestras actividades, lo cual puede demandar parte de su tiempo. La presencia de intereses fuera del negocio puede implicar un conflicto en la medida en que dichos intereses pueden interferir con la capacidad de los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades para dedicarle tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio puede ser adversamente afectado.

Además, nuestros contratos de administración de propiedades con nuestros administradores de propiedades expirarán aproximadamente en un año, en el caso de CPA o una de sus afiliadas, y en dos años, en el caso de Intramerica, a partir de la fecha de consumación de nuestras operaciones de formación. No podemos asegurar que somos capaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades, o que nuestro Administrador será capaz de constituir su propio administrador de propiedades afiliado, que proporcione servicios de administración de propiedades, o que de hacerlo los términos sean igual de favorables que nuestros administradores de propiedades actuales. Si somos incapaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades con administradores de propiedades que proporcionen servicios satisfactorios en términos aceptables, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

No seremos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades y cualesquiera otros terceros proveedores de servicios y, en consecuencia, cualquier falla de dichas partes para mantener controles adecuados y efectivos y sistemas puede afectar adversamente nuestros informes financieros.

Nuestro Contrato de Administración no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas. Además, podemos elegir no hacer cumplir, o hacer cumplir con menos vigor, nuestros derechos bajo dicho contrato debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación con nuestro Administrador, su equipo de administración de alto nivel, y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, dadas nuestras relaciones con ellos como partes relacionadas. Además, terminar nuestra relación con nuestro Administrador es difícil y costoso. Los tenedores de nuestros CBFIs podrán terminar el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, en cada caso en una Asamblea Extraordinaria de tenedores (que con el fin de ser debidamente convocada, tenedores representado más del 50% de nuestros CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y sus afiliadas deberán estar presentes), con el voto favorable de los tenedores que representen más del 50% de los CBFIs representados en dicha reunión que comprendan un derecho a votar en dicha resolución, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y sus afiliadas. Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido por haber incurrido en una Conducta de Remoción, nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en asesor de nuestro Fideicomiso respecto de ciertos asuntos descritos en el Contrato de Fideicomiso sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro Fideicomiso o la autoridad para instruir al Fiduciario, y tendrá derecho, en su calidad de asesor, a recibir una comisión por asesoría calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño en términos del Contrato de Administración.

Podemos vernos adversamente afectados por la remoción o sustitución de nuestro Administrador.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, la sustitución de nuestro Administrador sólo puede ocurrir en determinadas circunstancias que, en ciertos casos, requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores. No obstante, no podemos asegurar que no ocurra un evento que amerite la sustitución de nuestro Administrador. La administración de nuestro Fideicomiso requiere de un alto nivel de especialización y no podemos asegurarle que se podrá encontrar un remplazo competente que pueda cumplir con los objetivos y fines de nuestro Fideicomiso en los términos sustancialmente similares a los establecidos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. Asimismo, no se puede asegurar que el administrador sustituto contará con la suficiente experiencia en administración de activos similares a los nuestros, o con una reputación reconocida similar a la del Administrador a nivel nacional e internacional, o la capacidad para realizar actividades como administrador sustituto. Por lo tanto, la remoción o sustitución de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro desempeño financiero.

La remoción, renuncia o sustitución de nuestro Administrador podría también provocar eventos de aceleración u otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los contratos de los cuales nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión sean parte. Por ejemplo, las contrapartes contractuales como acreditantes podrían requerir que nuestros contratos de financiamiento incluyan condiciones tales como el involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o resignación de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie provocara un evento de incumplimiento que de lugar a la aceleración del pago de nuestros préstamos u otros derechos u obligaciones. Asimismo, acuerdos de coinversión en los que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos llegar a celebrar con un sindicato, consorcio u otros coinversionistas (estos últimos podrán incluir otras inversiones o vehículos administrados por Macquarie Group o por otras entidades de Macquarie Group) podrían también estar condicionados al involucramiento continuo de Macquarie en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o resignación de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie cause derechos del tanto, tag-along, drag-along, o derechos similares en representación de los coinversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por coinversionistas que formen parte de Macquarie con prioridad a otros inversionistas). Las consecuencias de cualquiera de estos o de otros eventos contractuales, derechos u obligaciones que

puedan ser provocados por la remoción o resignación del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Somos administrados externamente por nuestro Administrador, el cual es una sociedad dentro de MIRA, una división de Macquarie Group. MIRA forma parte de un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría y de administración de fondos e inversiones, y participa en una amplia gama de actividades en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo actividades como prestamista de terceros prestatarios o como asesor o gestor de fondos de terceros inversionistas, u otras, a través de las cuales sus intereses o los intereses de terceros, tales como clientes o inversiones, pueden entrar en conflicto con nuestros intereses o los intereses de nuestro Fideicomiso o de los tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que por lo menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico serán miembros independientes, los miembros no independientes incluirán afiliadas de nuestro Administrador. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de la relación de nuestro Administrador con MIRA o con Macquarie Group no será resuelto de manera más ventajosa para MIRA o Macquarie Group y menos ventajosa para nosotros o para los tenedores de nuestros CBFIs.

Además, como parte de su negocio de banca de inversión y/o asesoría, Macquarie Group podría representar a potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas en alguna operación que pudiese ser adecuada para nuestro Fideicomiso. En tales casos, el cliente podría solicitar a Macquarie Group que la representación que le brinde sea exclusiva, lo cual impediría a nuestro Fideicomiso el adquirir o invertir en dicha operación. Macquarie Group no tiene obligación alguna de abstenerse de celebrar ese tipo de convenios con sus clientes con el objeto de permitirnos participar en esas oportunidades de inversión. Como parte de su negocio de asesoría, Macquarie Group podría tener acceso a información que limite su capacidad, y nuestra capacidad, de participar en operaciones potenciales. Nuestras actividades podrían verse limitadas como resultado de la capacidad que tenga nuestro Administrador para hacer uso de dicha información. En ciertas adquisiciones, el vendedor podría permitir que nuestro Fideicomiso participe como comprador o inversionista, lo que pudiere dar lugar a ciertos conflictos de interés inherentes a dicha situación. Macquarie Group mantiene relaciones de negocios de largo plazo con un número importante de compañías y con sus directivos de alto nivel. Adicionalmente, Macquarie Group proporciona servicios de asesoría, de banca de inversión, relativos a los mercados de capitales, tanto de deuda como de capital, y de otro tipo, a un gran número de clientes institucionales, incluyendo fondos de compras apalancadas y otros fondos de capital privado con objetivos de inversión similares o iguales a los de nuestro Fideicomiso y a compradores estratégicos, todos los cuales podrían estar en posición de competir con nuestro Fideicomiso por alguna oportunidad de inversión. Además, el Macquarie Funds Group, un grupo operativo dentro de Macquarie Group, administra fondos de fondos de capital privado y de fondos conocidos como hedge funds y como resultado Macquarie Group mantiene distintas relaciones a lo largo del segmento de activos alternativos, incluyendo con potenciales compradores y vendedores en operaciones inmobiliarias. Al determinar si se participa en una operación en particular en representación del fideicomiso, Macquarie Group considerará estas relaciones, y podrían existir algunas operaciones potenciales en particular en las que no se participe en representación de nuestro Fideicomiso en vista de dichas relaciones. Por ejemplo, cuando Macquarie Group representa a un comprador que busca adquirir un activo inmobiliario en particular, podríamos estar impedidos para participar en ese negocio. Aun cuando nuestro Contrato de Administración nos otorga una prioridad con respecto a las oportunidades de inversión que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión, esta prioridad es únicamente respecto de las oportunidades originadas por MIRA, mismas que nos serán ofrecidas prioritariamente respecto de otros fondos administrados por MIRA pero no tendremos prioridad respecto de oportunidades originadas por otras entidades de Macquarie Group y, por lo tanto, oportunidades de inversión favorables para nosotros pueden ser asignadas a otras entidades de Macquarie Group. No puede asegurarse que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento de Macquarie Group serán puestas a nuestra disposición.

Cualquier operación que se celebre con cualquier parte relacionada del Administrador o que de cualquier otra manera represente un conflicto de interés deberá ser aprobada por los miembros independientes del Comité Técnico.

Nuestro Administrador ejerce una influencia significativa sobre nuestras actividades y sobre nuestras políticas de operación, financieras y de inversión y, salvo en limitadas excepciones, puede actuar sin el consentimiento de los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador, en su capacidad de Administrador y como resultado de su capacidad para nombrar miembros de nuestro Comité Técnico, ejercerá una influencia significativa sobre nuestras actividades, y puede usar su influencia en una manera que no sea conforme a los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs. Como inversionistas pasivos, los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán la oportunidad de evaluar potenciales decisiones de inversión y disposición antes de que éstas sean implementadas (distintas de inversiones que representen el 20% o más del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso, en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) y, por lo tanto, deben confiar en nuestro Administrador para llevar a cabo y administrar nuestros asuntos. Además, nuestro Comité Técnico y los tenedores de nuestros CBFIs solo tienen derechos limitados para revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Administrador determina, en gran medida, nuestras decisiones de operación, financieras y de inversión y ello puede impactar el cumplimiento de las regulaciones aplicables del Impuesto Sobre la Renta por parte de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión, las adquisiciones, disposiciones, estrategias de crecimiento, operaciones, deuda, capitalización y Distribuciones. Tales actos pueden afectar adversamente el valor de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para proporcionar retornos a nuestros inversionistas. Además, nuestro Comité Técnico puede alterar nuestras políticas actuales de inversión, endeudamiento y distribución, en cualquier momento sin la aprobación de los tenedores. Si nuestra política de endeudamiento cambiara, podemos llegar a tener un nivel de apalancamiento más alto, lo cual puede resultar en un incremento en el costo de nuestro servicio de la deuda. Un nivel de apalancamiento más alto también incrementa el riesgo de incumplimiento de nuestras obligaciones. Además, un cambio en nuestras inversiones, incluyendo la manera en que distribuimos nuestros recursos a lo largo de nuestro portafolio o de los tipos de activos en los que buscamos invertir, puede incrementar nuestra exposición a riesgos relacionados con la tasa de interés, fluctuaciones en el mercado inmobiliario y liquidez.

Macquarie o Partes Relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestros Fideicomisos de Inversión, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión

Entidades de Macquarie o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestros Fideicomisos de Inversión, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión. Conforme al Crédito de IVA, Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, como acreditante, otorgó un crédito garantizado a nuestro Fideicomiso por el equivalente en Pesos de hasta EU\$70.0 millones para financiar parte del IVA, con un plazo de aproximadamente 9 meses, derivado de la adquisición del Portafolio CPA y el Portafolio GECREM. Este crédito fue repagado el 13 de febrero de 2013, de conformidad con los términos de la notificación irrevocable. No obstante que Macquarie Bank Limited es una afiliada de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión.

Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades y sus respectivas afiliadas, incluyendo sus equipos de administración de alto nivel, enfrentarán conflictos de interés con nosotros, lo cual puede resultar en actos que no sean conformes a los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Fideicomiso es administrado externamente por nuestro Administrador, y nuestras propiedades son administradas externamente por nuestros administradores de propiedades. En consecuencia, como tercero

ajeno a nosotros, los incentivos de nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades pueden a veces entrar en conflicto o no ser completamente compatibles con los mejores intereses de nuestro Fideicomiso.

Las comisiones que pagamos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades pueden influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, dichos acuerdos remuneratorios pueden afectar el juicio de nuestro Administrador y sus afiliadas con respecto a ofertas adicionales de CBFIs y adquisiciones futuras, o el juicio de nuestros administradores de propiedades con respecto a los arrendamientos. Las comisiones que reciban nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades en relación con las operaciones respecto a la adquisición y administración de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y arrendamientos, no necesariamente están basadas en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento en cuestión o en la calidad de los servicios que nos prestan. Además, ciertas de las comisiones de nuestro Administrador y de los administradores de propiedades están basadas en su desempeño, y dicho método de remuneración puede motivar ciertas adquisiciones, contratos de arrendamiento, la contratación de servicios u otras operaciones o actividades relacionadas con nuestras propiedades por las cuales podemos pagar un sobreprecio o asumir riesgos innecesarios.

Asimismo, CPA y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurar que no favorecerán a las propiedades pertenecientes a sus afiliadas sobre las propiedades administradas por nosotros. Además, Intramerica y CPA, los administradores de las propiedades que integran nuestro portafolio, pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido al hecho de que Intramerica y CPA son afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos dichas propiedades, GECREM y CPA, respectivamente. Además, Intramerica es una afiliada del acreedor bajo dos de los nuevos contratos de crédito garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión y, por lo tanto sus intereses pueden no estar alineados con los de nuestro Fideicomiso en caso de incumplimiento. En consecuencia, en su papel de administradores de propiedades, Intramerica y CPA pueden ser incentivados a tomar acciones que benefician a nuestros acreedores que pueden maximizar los beneficios de dichos vendedores bajo ciertos ajustes de precio post-cierre o ciertas contingencias, y minimizar cualesquier obligaciones de indemnización aplicables a dichos vendedores, en cada caso de acuerdo con los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión adquirirán dichas propiedades. Por ejemplo, bajo el contrato de compraventa con GECREM, el vendedor tendrá derecho a un posible pago adicional calculado de manera trimestral (a la fecha de cada uno de dichos cálculos trimestrales se le conoce como una “fecha de cálculo de pago adicional”) por un periodo de dos años a partir de la fecha de cierre, pagadero al vendedor en la medida que las tasas de ocupación de forma agregada en el Portafolio GECREM superen la tasa de ocupación de forma agregada en la fecha de celebración de dicho contrato de compraventa o la tasa de ocupación más elevada en una fecha de cálculo de ganancia (o, con respecto al primer cálculo de ganancia, en la fecha de cierre), hasta una tasa de ocupación de forma agregada de 94.0%, y, en consecuencia, Intramerica como administrador de propiedad del Portafolio GECREM, puede estar motivado para arrendar espacio desocupado a montos por debajo de la renta de mercado. Nuestros contratos de compraventa también nos otorgarán el derecho a ser indemnizados si ciertas responsabilidades ambientales u otras responsabilidades ocultas son descubiertas durante determinado periodo de tiempo después de la celebración de los contratos y, en consecuencia, Intramerica y CPA, como administradores de propiedades, pueden estar motivados a no notificarnos en relación con cualesquiera de dichas responsabilidades o pasivos contingentes hasta que el período para reclamar la indemnización haya transcurrido. Esos y otros conflictos de interés que Intramerica y CPA pueden enfrentar en relación con los contratos de compraventa pueden motivarlos a llevar a cabo acciones en su papel de administradores de propiedades que tengan consecuencias adversas con respecto a nosotros y nuestras propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estaremos sujetos a obligaciones de presentación de información financiera y otros requerimientos para los cuales nuestros sistemas financieros y contables pueden no estar adecuadamente preparados.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en importantes gastos legales, contables y de otro tipo, incluyendo costos relacionados con los requisitos de presentación de información de las entidades públicas y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo los requisitos del Reglamento Interior de la BMV y de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado

de Valores. Somos una entidad recién constituida y, en consecuencia, continuamos desarrollando y perfeccionando una plataforma contable integrada para nuestras propiedades. Si somos incapaces de implementar controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación pueden verse afectados o podemos ser incapaces de cumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos deficiencias significativas o debilidades materiales en nuestro control interno sobre presentación de información financiera que no podemos remediar oportunamente, podemos ser deslistados de la BMV, ser investigados por la CNBV o ser sancionados civil o penalmente. Nuestro Administrador puede verse en la necesidad de dedicar una cantidad significativa de tiempo e incurrir en gastos significativos para remediar cualesquier deficiencias significativas o debilidades materiales que puedan ser descubiertas, y puede no ser capaz de remediar cualesquier deficiencias significativas o debilidades materiales oportunamente. Las deficiencias, incluyendo cualesquier debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de información financiera, que pueden ocurrir en el futuro pueden provocar errores en nuestros estados financieros que pueden requerir que reexpresemos nuestros estados financieros, o provocar que seamos incapaces de cumplir con nuestras obligaciones de presentación de información y causar que nuestros inversionistas o el mercado pierdan confianza en la información financiera que reportemos, todo lo cual puede provocar una disminución del precio de nuestros CBFIs, o afectar adversamente nuestra reputación o nuestro desempeño financiero.

Nuestro fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.

Nuestro Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía mediante el cual los tenedores de nuestros CBFIs, en calidad de fideicomisarios en primer lugar, adquieren, entre otros, el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio de nuestro Fideicomiso, sino un fideicomiso emisor. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Activos Inmobiliarios que realice, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión.

El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las cuentas del fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y sus afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como persona cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para realizar Distribuciones se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los tenedores los CBFIs de otra forma hubieran tenido derecho a recibir.

Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas desfavorables en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La reciente crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 6.0% en términos del PIB. Además, en el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables, inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado por acontecimientos

en México, sobre los cuales no tenemos control. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continua ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Enrique Peña Nieto, miembro del Partido Revolucionario Institucional, o PRI, asumió el cargo de presidente de México el 1 de diciembre de 2012. Como sucede con cualquier cambio de gobierno, dicho cambio en el gobierno del país puede resultar en cambios significativos en las políticas gubernamentales, puede contribuir con la incertidumbre económica y con la elevada volatilidad de los mercados mexicanos de capitales y los valores emitidos por compañías mexicanas.

México está experimentando altos niveles de criminalidad, lo cual puede afectar la economía y nuestro desempeño financiero.

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, cuando el gobierno federal mexicano comenzó a incrementar el uso del ejército y la policía para combatir el narcotráfico. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía, sin embargo también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho incremento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías por productos robados, contratación de seguridad y seguros.

El 51.4% de las propiedades de nuestro portafolio, en términos de ABA, se encuentran localizadas en Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León, los cuales se encuentran entre los estados más afectados por la actividad de los cárteles de drogas. Además, aproximadamente un 26.8% de las propiedades de nuestro portafolio, en términos de ABA, se encuentran localizadas en estados con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, un porcentaje mayor de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros arrendatarios y, en consecuencia pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

La inflación en México, y las medidas del gobierno para frenar la inflación, pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

México históricamente ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 6.5% en el 2008, 3.6% en el 2009, 4.4% en el 2010, 3.8% en 2011, y 3.6% en 2012. Si México experimenta inflación

elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

La mayoría de nuestros arrendamientos contiene incrementos contractuales a las rentas a tasas que son ya sea fijas o vinculadas a la inflación (con base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en Dólares o con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor si las rentas están denominadas en Pesos). Durante los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012, aproximadamente el 92.8% de nuestros arrendamientos estaban denominados en Dólares, en términos de ingresos. En consecuencia, los ajustes de inflación a nuestro ingreso pueden no corresponder a la inflación real con respecto a nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales se espera estarán denominados en Pesos. Adicionalmente, aumentos en las rentas que cobramos por nuestros activos son anualizadas y por lo tanto los ajustes a la renta a causa de la inflación pueden no surtir efectos hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes a la renta en base a la inflación en México podrían ser diferidos y podrían no corresponder a la inflación real. Además, muchos de nuestros arrendatarios tienen operaciones en el sector manufacturero en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra en México como resultado de la inflación podría afectar adversamente el desempeño financiero de nuestros arrendatarios y consecuentemente su capacidad de pagar renta, lo que a su vez, podría afectar nuestro desempeño financiero.

Tasas de interés elevadas en México podrían aumentar nuestros costos de financiamiento.

Históricamente, México ha experimentado tasas de interés reales y nominales elevadas. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) de 28 días, eran de aproximadamente 7.2% y 7.7% en el 2007 y 2008 respectivamente. En respuesta a la recesión y la desaceleración económica durante el 2009, el Banco de México redujo Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o TIIE, a 4.5% para fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés de los CETES disminuyeron a aproximadamente 4.5% en 2009 y al 31 de diciembre de 2012 se encontraban en 4.0%. A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés referencial. Por lo tanto, si incurrimos en endeudamiento denominado en Pesos en el futuro, podría ser a una tasa de interés elevada, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros CBFIS y nuestro desempeño financiero.

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas pueden ser, en diverso grado, afectadas por la condiciones de mercado y económicas a nivel global, en otros países con economías emergentes y socios comerciales importantes, en particular Estados Unidos. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o en el valor de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. Recientemente, la crisis financiera global ha resultado en fluctuaciones significativas en los mercados financieros y la economía mexicana.

En particular, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), y un nivel alto de actividad económica entre los dos países. En la segunda mitad de 2008 y parte del 2009, los precios de los valores de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores en México disminuyeron sustancialmente, de manera similar a lo ocurrido en los mercados de valores en Estados Unidos y alrededor del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, país que está experimentando una recuperación económica lenta de la crisis financiera y la recesión del 2008 y 2009, o la terminación o renegociación del TLCAN en América del Norte u otros eventos relacionados, pueden tener un efecto adverso en la economía global y la economía mexicana. Además, la presente crisis fiscal en la Unión Europea también puede afectar la economía global y la economía mexicana. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Riesgos Fiscales

Si no logramos que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta podría haber consecuencias adversas significativas.

Tenemos la intención de que nuestro Fideicomiso cumpla con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, y que nuestros Fideicomisos de Inversión continúen calificando, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, como fideicomisos no empresariales y vehículos transparentes para fines fiscales. El cumplimiento con dichas disposiciones depende de requisitos legales complejos en relación con los cuales hay pocos precedentes judiciales o interpretaciones administrativas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, para mantener nuestro estatus como tal debemos distribuir entre los tenedores de nuestros CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal neto del ejercicio inmediato anterior. Aunque nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplen con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos requerirá que tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión continúen satisfaciendo ciertos requisitos en relación con, entre otras cosas, nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y las fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs se harán de acuerdo con nuestra política de distribución (salvo que nuestro Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, apruebe lo contrario) y dependerán de nuestros ingresos, condición financiera, requerimientos de efectivo, obligaciones bajo contratos de financiamiento, mantenimiento de nuestra calificación como FIBRA, y aquellos otros factores que se consideren relevantes de tiempo en tiempo. No tendremos activos distintos de aquellos que constituyen el patrimonio de nuestro Fideicomiso, y podríamos no ser capaces de hacer las Distribuciones necesarias en el futuro o mantener nuestro estatus de FIBRA. Si nosotros, o nuestros Fideicomisos de Inversión, no logramos cumplir con dichos requisitos, podríamos, entre otras cosas, tener que cambiar la manera bajo la cual operamos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero, el valor de cotización de nuestros CBFIs, y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, podríamos vernos en la necesidad de sacrificar oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o inhibir nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos de negocio y podría reducir el retorno de los tenedores de nuestros CBFIs en general.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes de ingresos, la naturaleza de nuestros activos y las cantidades distribuidas a los tenedores de nuestros CBFIs. Para evitar ciertas consecuencias fiscales adversas podemos vernos en la necesidad de retener activos cuando lo más favorable sería venderlos. También podríamos vernos en la necesidad de hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs en momentos en los que lo más favorable sería reinvertir el efectivo en nuestro negocio. El cumplir con los requisitos de las FIBRAS podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades y el valor de la inversión de los tenedores de nuestros CBFIs.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, la regulación federal, local o estatal de México, incluyendo disposiciones fiscales, interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos, pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo serán adoptadas cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales que pudieren afectar adversamente a los tenedores de nuestros CBFIs, a nuestro Fideicomiso o a nuestros Fideicomisos de Inversión.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo son relativamente nuevas y siguen evolucionando. Los Artículos 223 y 224 de la LISR entraron en vigor el 1 de enero de 2004 y han cambiado varias veces desde ese entonces. No podemos asegurar que las leyes y reglamentos relacionados con las FIBRAS, incluyendo criterios e interpretaciones emitidos por las autoridades fiscales en México que proporcionen orientación más específica o diferente en relación con los requisitos para recibir el tratamiento de FIBRA, no cambiarán de una manera que pueda afectar adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales mexicanas proporcionen orientación más específica, o cambien los requisitos para recibir tratamiento de FIBRA, podríamos, en consecuencia, requerir hacer ajustes a nuestra estrategia. Cualquier orientación o cambios adicionales podrían proveernos de flexibilidad adicional ó podrían inhibir nuestra capacidad para implementar las estrategias que hemos elegido. Si no somos capaces de mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión con la regulación aplicable, podríamos entre otras cosas, ser requeridos a cambiar la manera en la que operamos, lo cual podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

El Impuesto predial aplicable nuestras propiedades puede aumentar debido a cambios en las tasas impositivas o en actualizaciones de valor, lo cual puede afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuesto predial sobre nuestros inmuebles. El impuesto predial sobre nuestros inmuebles puede aumentar si cambian las tasas impositivas o si nuestros inmuebles son valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, la cantidad de impuesto predial que paguemos en el futuro podría ser sustancialmente diferente al impuesto predial pagado en relación con nuestros inmuebles en el pasado. Si el impuesto predial pagadero aumenta, nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa.

Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs

Podría no sostenerse un mercado activo para nuestros CBFIs.

El mercado de valores mexicano, incluyendo la BMV como mercado principal, es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se sostendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta después de la Oferta Global. El valor de mercado de nuestros CBFIs puede ser afectado de manera adversa e importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo la medida en que haya interés de inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otros fondos de desarrollo inmobiliario, sociedades o vehículos similares), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Ciertos factores adicionales que podrían afectar de manera negativa, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones actuales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- reacciones adversas a cualquier aumento en el endeudamiento en que incurriremos en el futuro;
- adiciones o salidas de personal clave del Administrador;
- especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- cambios a nuestras políticas contables; y
- la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestra intención es crecer en gran parte por medio de adquisiciones, lo cual requerirá que recaudemos financiamiento adicional. Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros tenedores existentes o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador o sus afiliadas se encuentran obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe la asamblea ordinaria de tenedores, lo que diluirá la participación de nuestros tenedores existentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, así como de la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. En consecuencia, los tenedores de nuestros CBFIs asumen el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nuestro Fideicomiso y reduzcan el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

La capacidad de nuestro Administrador de vender una porción de nuestros CBFIs de los cuales es dueño y la especulación en relación con dichas posibles ventas pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador debe invertir y ser dueño, junto con sus afiliadas, mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, de una cantidad de CBFIs igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y (iii) los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta) y \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Adicionalmente, el Administrador en conjunto con sus afiliadas deberá adquirir una cantidad de nuestros CBFIs equivalente al Bono de Fundador Neto, como parte de la Oferta Global, y deberá reinvertir, después de la Oferta Global, cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, sujeto a la aprobación previa a la asamblea ordinaria de tenedores. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión mientras sea Administrador de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus Comisiones por Desempeño Netas o por otros motivos, después de los periodos iniciales de tenencia forzosa según esté permitido bajo nuestro Contrato de Administración. Una vez concluidos dichos periodos de tenencia forzosa, nuestro Administrador podrá vender su porción correspondiente de CBFIs, y la especulación por medio de la prensa, analistas de valores, tenedores de nuestros CBFIs u otros respecto a la intención del Administrador de disponer de dichos CBFIs podría afectar de manera adversa el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

Las Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs se harán en Pesos.

Haremos Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier cambio significativo en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares u otras monedas puede tener un efecto adverso en la equivalencia en Dólares u otras divisas para las cantidades que los tenedores de nuestros CBFIs reciban al momento de la conversión. Adicionalmente, la cantidad pagada por nosotros en Pesos puede no ser convertible rápidamente a Dólares u otras divisas. Aunque actualmente el gobierno federal de México no restringe la capacidad de personas mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares u otras monedas, el gobierno federal de México podría instituir políticas de cambio restrictivas en el futuro. No se pueden predecir las futuras fluctuaciones en el tipo de cambio y el efecto de cualesquier políticas cambiarias restrictivas adoptadas por el gobierno federal de México sobre la economía Mexicana.

Si los analistas de valores no publican investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs dependerá en parte de las investigaciones y los reportes que la industria o analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas que reportan sobre nosotros disminuyen la calificación de nuestros CBFIs o nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

e) Otros valores emitidos por el fideicomiso

A la fecha de este Reporte Anual, ni el Fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

2. INFORMACION ADICIONAL DEL FIDEICOMISO Y SUS ACTIVOS

a) Patrimonio del Fideicomiso

i. Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos

Panorama General

Somos un fideicomiso Mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets (“MIRA”), una división de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$101 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2012 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de MIRA.

El 19 de diciembre del 2012 adquirimos un portafolio de gran escala de propiedades industriales en México, diversificado, de alta calidad y difícilmente replicable. Creemos que nuestro portafolio es el segundo portafolio de inmuebles industriales más grande en México, con base en el área bruta arrendable (“ABA”). Al momento de concluir la Oferta Global, nuestro portafolio esta compuesto por un total de 244 propiedades ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable (“ABA”). Ninguna propiedad en lo individual representando más del 3.2% del área bruta arrendable. Las propiedades fueron adquiridas de empresas afiliadas de GE Capital Real Estate México (“GECREM”) y Corporate Properties of the Americas (“CPA”). Al 31 de diciembre de 2012, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.1% en términos de ABA, a 339 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y ningún arrendatario representaba más del 4.1% de la renta base anualizada.

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto altamente competitivo globalmente como resultado de los bajos y estables costos de mano de obra y transporte, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Como resultado, el sector está atrayendo inversión significativa de empresas nacionales y multinacionales con una mayor demanda por propiedades industriales, una tendencia que creemos continuará. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera incremente la demanda interna y, a su vez, junto con un mayor crecimiento económico, la demanda de propiedades comerciales y de oficinas. Creemos que nuestro Fideicomiso está bien posicionado para aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos resulten del crecimiento continuo esperado del país.

Actualmente, nuestro portafolio está compuesto enteramente de propiedades industriales, sin embargo, a medida que crezcamos nuestro portafolio también planeamos invertir en bienes inmuebles de oficina y comerciales a través de México. Creemos que la experiencia local importante del equipo directivo junto con el apoyo institucional de MIRA, nos permitirá aprovechar las oportunidades que existen actualmente en mercados de bienes raíces en Mexico.

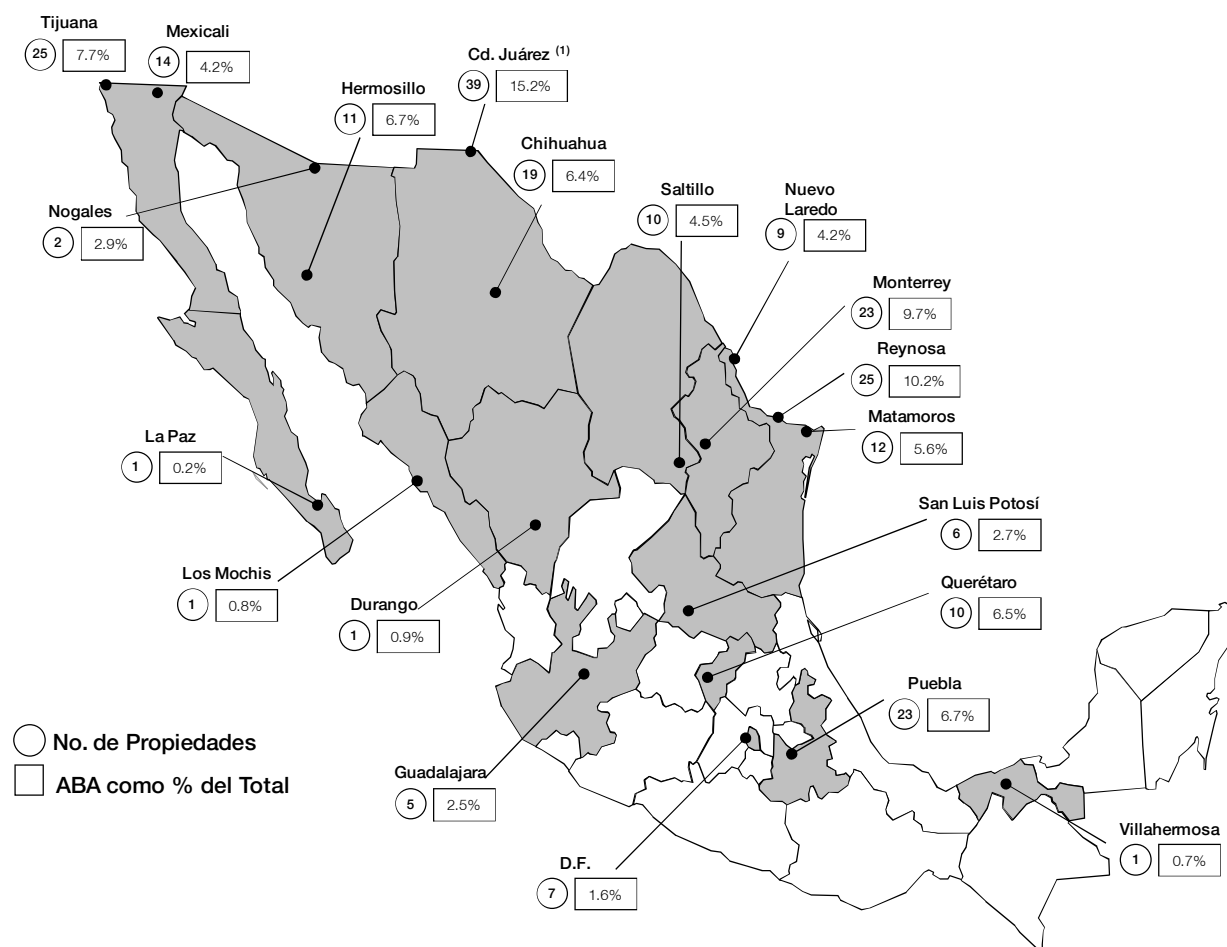
Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA y muchas otras fueron desarrolladas por manufactureros multinacionales que operan en México.

Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 21 ciudades en 15 estados en México. Estas propiedades consisten principalmente en edificios con la flexibilidad de acomodar una amplia variedad de tipos de arrendatarios. Aproximadamente el 74.1% de los arrendatarios actuales son manufactureros de industria ligera y aproximadamente el 25.9% son distribuidores, en términos de ABA.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



1. Incluye una propiedad ubicada en Asención, Chihuahua, la cual representa el 0.3% del ABA total

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio, al 31 de diciembre de 2012.

Distribución de Propiedades - Ciudad									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación (basada en ABA)	ABA (miles de ft2)	ABA (miles de m2)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m2 Arrendado (EU\$)
Cd. Juárez	38	37	86%	3,987.2	384.4	14.9%	17.2	13.6%	4.51
Monterrey	23	29	91%	2,607.8	242.3	9.7%	12.9	10.2%	4.86
Reynosa	25	29	96%	2,728.4	253.5	10.2%	12.6	10.0%	4.34
Hermosillo.....	11	15	99%	1,784.6	165.8	6.7%	9.7	7.7%	4.92
Tijuana.....	25	40	93%	2,065.8	192.1	7.7%	9.7	7.7%	4.55
Puebla	23	54	99%	1,791.4	166.4	6.7%	9.4	7.5%	4.74
Querétaro	10	17	100%	1,726.9	160.4	6.5%	8.3	6.6%	4.29
Chihuahua	19	21	95%	1,717.9	159.6	6.4%	7.0	5.6%	3.83
Saltillo	10	12	100%	1,201.6	111.6	4.5%	6.3	5.0%	4.73
Nuevo Laredo.....	9	13	83%	1,125.8	104.5	4.2%	5.5	4.4%	5.29
Matamoros	12	20	75%	1,502.0	139.5	5.6%	5.2	4.1%	4.16
Nogales	2	3	80%	785.5	73.0	2.9%	4.1	3.2%	5.81
Mexicali.....	14	17	84%	1,125.8	104.6	4.2%	4.1	3.3%	3.93
San Luis Potosi.....	6	6	100%	714.2	66.4	2.7%	3.9	3.1%	4.87
Guadalajara	5	7	100%	670.5	62.3	2.5%	3.8	3.0%	5.07
Mexico City.....	7	12	96%	433.2	40.2	1.6%	2.3	1.9%	5.03
Los Mochis.....	1	2	100%	220.2	20.5	0.8%	1.3	1.0%	5.16
Villahermosa	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.79
Durango.....	1	1	100%	233.9	21.7	0.9%	1.0	0.8%	3.69
La Paz	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.5	0.4%	7.39
Asencion.....	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total.....	244	339	92.1%	26,763	2,501	100%	EU\$126.0	100%	EU\$4.58

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2012.

10 Propiedades Principales

Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento (al 31 de diciembre de 2012) ⁽¹⁾
Nogales.....	Electrónica	392.2	36.4	1.5%	3.0	2.4%	6.96	10.2
Hermosillo.....	Automotriz	565.0	52.5	2.1%	3.0	2.4%	4.72	4.0
Querétaro.....	Alimentos y Bebidas	852.5	79.2	3.2%	3.0	2.4%	3.15	6.8
Reynosa.....	Bienes de Consumo	563.5	52.4	2.1%	2.7	2.1%	4.30	1.9
Hermosillo.....	Automotriz	423.5	39.3	1.6%	2.5	2.0%	5.38	2.4
Nuevo Laredo...	Médica	205.9	19.1	0.8%	1.8	1.4%	7.76	2.1
Cd. Juárez.....	Eléctrica	358.4	33.3	1.3%	1.7	1.3%	4.33	5.9
Monterrey.....	Automotriz	318.2	29.6	1.2%	1.7	1.3%	4.68	9.8
Cd. Juárez.....	Médica	238.5	22.2	0.9%	1.5	1.2%	5.64	7.4
Puebla.....	Automotriz	223.2	20.7	0.8%	1.3	1.1%	5.41	2.6
Total.....		4,141	385	15.5%	EU\$22.2	17.6%	EU\$4.83	5.4

(1) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2012 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.1% en términos de área bruta arrendable, a 339 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representó más del 3.2% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendador en lo individual representó 4.1% de nuestra renta base anualizada a esa fecha.

Una mayoría de nuestros arrendatarios son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros a menudo se resisten a reubicarse.

Nuestros Arrendamientos

Muchos de nuestros contratos de arrendamiento son “triple netos”, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de mantener un seguro de propiedad y del edificio, pagar o rembolsar los impuestos y pagar los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.8% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012, estaban denominados en Dólares. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador) o mediante carta de crédito (o una fianza). La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengas las licencias y permisos requeridos para cumplir con las leyes ambientales.

Al 31 de diciembre de 2012, el plazo promedio restante de la vigencia del arrendamiento a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.5 años. Las propiedades de nuestro portafolio tuvieron renovaciones de arrendamientos en 2011 y 2010 de 81.6% y 73.5%, respectivamente, con base en el área bruta arrendable.

La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos vigentes al 31 de diciembre de 2012, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos por Vencer – Año de Vencimiento						
Ciudad	Numero de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m ²)	% Área en m ² por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
Mes con Mes ⁽¹⁾	2	9.9	0.4%	0.6	0.5%	5.08
2012 ⁽²⁾	14	56.2	2.5%	2.9	2.3%	4.26
2013.....	83	432.8	18.9%	23.4	18.6%	4.51
2014.....	68	413.0	18.0%	23.8	18.9%	4.81
2015.....	43	318.5	13.9%	17.3	13.7%	4.52
2016.....	51	357.1	15.6%	19.7	15.6%	4.59
2017 en adelante.....	78	702.7	30.7%	38.3	30.4%	4.54
Total.....	339	2,290	100%	EU\$126.0	100%	EU\$4.58

(1) Corresponde a dos arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron haciendo pagos de arrendamiento mes a mes.

(2) Solo incluye arrendamientos expirando el 31 de diciembre de 2012.

Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de MIRA. Nuestro Administrador sigue el enfoque altamente disciplinado e institucional empleado por MIRA en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con operaciones con partes relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de MIRA a nivel global. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar inversiones nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México, y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tenemos acceso a los conocimientos especializados inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos de MIRA, así como a la red global de Macquarie Group. El consejo de administración de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de MIRA y es presidido por Matthew Banks, actual Director Global de MIRA Real Estate, lo cual nos da la habilidad de acceder a la capacidades de MIRA y de Macquarie Group en el sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del consejo de administración de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene de manera agregada más de 60 años de experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador. Tenemos la intención de adquirir propiedades sólo de terceros no relacionados a MIRA (que actualmente no posee propiedades inmobiliarias en México). Como fue el caso con la adquisición del portafolio actual, los términos de las adquisiciones se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas. Además, nuestro Administrador tiene intereses alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir conjuntamente con sus afiliadas mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un monto igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación concedidas como parte de la Oferta Global) o \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Adicionalmente nuestro Administrador adquirió un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Al 31 de diciembre, nuestro Administrador tenía 36,853,632 CBFIs o 7.2% de nuestros CBFIs en circulación. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una Comisión por Desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir, en caso de que así lo autoricen los Tenedores, los montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs.

Portafolio Industrial de Gran Escala y Geográficamente Diversificado. Creemos que nuestro portafolio es el segundo portafolio inmobiliario industrial más grande de México, basado en área bruta arrendable. Este portafolio les proporciona a nuestros inversionistas exposición al creciente sector manufacturero en México y, debido a su escala, es muy difícil de replicar para los competidores. También creemos que la escala del portafolio nos ofrece ventajas significativas, como un mayor poder de negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro portafolio se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con propiedades ubicadas en 21 ciudades a lo largo de 15 estados de México, y en el tamaño de las propiedades, siendo que ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% de nuestra área total arrendable al 31 de diciembre de 2012. Creemos que esta diversidad mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular. Además, pretendemos diversificar nuestro portafolio aún más implementando una estrategia de crecimiento que incluye adquisiciones de oficinas y propiedades comerciales, así como propiedades industriales adicionales.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad. Nuestras propiedades se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales. Este tipo de arrendatarios (o sus tenedoras) tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de arrendamiento. Aproximadamente 74.1% de dichos arrendatarios, al 31 de diciembre de 2012, en términos de área bruta arrendable, son manufactureros de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otros sectores, tales como los sectores de distribución y logística, y, en consecuencia, mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios esta diversificada en términos de la composición de arrendatarios, siendo que nuestros diez arrendatarios más importantes representan sólo el 23.1% del área total arrendada y 25.0% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% del área bruta arrendable o más del 4.1% de la renta anualizada total, al 31 de diciembre de 2012. Nuestro portafolio también brinda una exposición a un gran número de industrias en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Flujo de Efectivo Estable. La diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de propiedad, arrendatario e industria debe reducir el riesgo de volatilidad. Nuestro portafolio tiene una tasa de ocupación de 92.1% en términos de ABA al 31 de diciembre de 2012. Nuestro portafolio también tiene una fuerte tasa de retención de arrendatarios histórica, con renovaciones en 2011 y 2010 de 81.6% y 73.5%, basado en ABA de arrendamientos que vencen en los años aplicables, ya que los arrendatarios de propiedades industriales tienden a llevar a cabo mejoras con respecto a sus instalaciones de manufactura y, por ende, sus costos de reubicación son altos. Además, aproximadamente 92.8% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012, están denominados en Dólares, y la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones contractuales de aumento de renta, en la mayoría de los casos ligados a inflación con base en el índice aplicable a la moneda en la que esté denominada la renta. Por otra parte, nuestros flujos de efectivo proyectados fuertes y estables nos permitieron asegurar términos de financiamiento favorables, lo que debería ayuda a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Tenemos, y creemos que seguiremos teniendo acceso a un constante flujo de oportunidades atractivas de adquisición en virtud del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de MIRA. Mientras una entidad de MIRA sea nuestro Administrador, nuestro fondo tendrá preferencia frente a otros fondos administrados por MIRA respecto a oportunidades de inversión generadas por MIRA que se encuentren dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión. También creemos que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Hemos identificado oportunidades de adquisición de portafolios y propiedades individuales en los sectores de oficinas, comercial e industrial y estamos en conversaciones con varios posibles vendedores. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para nosotros.

Descripción de nuestros CBFIs

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable el 14 de noviembre de 2012, bajo las leyes de México que, a partir de la fecha de la Oferta Global, emitimos certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, o CBFIs. Fuimos establecidos por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. La oficina principal de nuestro Administrador está ubicada en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., 11000.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directamente o indirectamente a través de nuestros Fideicomisos de Inversión.

El Fideicomiso establece que Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común. Como fiduciario, la Emisora llevará a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con el Contrato de Administración. Como representante común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa como representante común de los tenedores de nuestros CBFIs, supervisando el cumplimiento del fiduciario con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, y llevando a cabo determinadas acciones en beneficio de nuestros tenedores de CBFIs de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las leyes mexicanas. Nuestro Fideicomitente es la misma entidad que actúa como nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado y restituido por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, a partir de la Oferta Global, el fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Nuestros CBFIs están listados en la BMV bajo la clave de pizarra "FIBRAMQ", y se emitieron sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a sus tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los tenedores de nuestros CBFIs no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Después de dar efecto a la Oferta Global, fueron emitidos y estaban en circulación 511,856,000 CBFIs y después de que las opciones de sobreasignación fueran parcialmente ejercidas, 55,310,126 CBFIs adicionales fueron emitidos.

Los CBFIs ofrecidos de conformidad con la Oferta Global fueron emitidos por nosotros y no representan ningún interés ni obligación de nuestro Administrador, nuestro Fiduciario, nuestro Representante Común o cualquiera de sus respectivas afiliadas. Nuestros CBFIs no son un depósito u otra obligación de cualquier banco, no son una póliza de seguro de una compañía de seguros y no están aseguradas ni garantizadas por el U.S. Federal Deposit Insurance Corporation, cualquier otra (EE.UU. o mexicana) agencia gubernamental o cualquier compañía de seguros. Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de cualquier asociación de garantía de seguros o cualquier protección similar.

ii. Desempeño de Nuestros CBFIs

El 14 de diciembre del 2012, el Fideicomiso emitió 511,856,000 CBFIs que rindieron recursos brutos de \$12.79 mil millones. El valor nominal y el valor no amortizado de cada CBFI fue de veinticinco pesos al momento de la emisión. No se han hecho distribuciones a Tenedores de ningún tipo desde el tiempo que se emitieron los CBFIs, ni tampoco distribución de todo tipo se han realizado a los titulares CBFI desde la publicación de las CBFIs, ni han sido declarados cualquier distribución. Al 31 de diciembre de 2012, el valor de mercado por CBFI era \$25.65.

b) Información relevante del periodo

No hay cambios materiales, incumplimientos o procedimientos legales

No se han producido cambios materiales en la información presentada anteriormente, incluyendo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, nuestros Contratos de Administración de Propiedades, o de cualesquiera otros acuerdos relacionados con nuestras operaciones. Por otra parte, no se han producido incumplimientos de contrato con respecto a los contratos citados.

No hay procedimientos legales contra el Administrador, los Administradores de Propiedades, el Fiduciario, o cualquier otro tercero responsable al Fideicomiso o a los Tenedores.

Eventos Relevantes

A continuación se encuentra un resumen de los Eventos Relevantes que fueron publicados por el Fideicomiso desde la fecha de la realización de la oferta global hasta la fecha de este Reporte Anual, de conformidad con las normas de la CNBV:

- El 19 de diciembre de 2012, el Fiduciario emitió un comunicado público divulgando al público general la realización de la Oferta Global y la adquisición de nuestro portafolio actual. La adquisición fue financiada con los recursos de la oferta global, prestamos por los fideicomisos de inversión de FIBRAMM bajo tres líneas de crédito garantizadas con filiales de GE Capital Real Estate México y de Metropolitan Life Insurance Company, y prestamos por FIBRAMM bajo una línea de IVA garantizada con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie. La deuda total dispuesta por FIBRAMM y sus fideicomisos de inversión fue de EU\$821 millones (incluyendo financiamientos a corto plazo).

c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

Después de la emisión inicial de CBFIs, el Fideicomiso completo trece días de operación durante el período terminado el 31 de diciembre de 2012. La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las propiedades que adquirimos como parte de nuestras operaciones de formación. Esta información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con los Estados Financieros Auditados, consulte el apartado "Anexos" de este Reporte Anual.

Los estados financieros incluidos en este Reporte Anual han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, SC, nuestro Auditor Externo.

Estado de resultados integrales

A continuación se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa un período de operación de 13 días del 19 diciembre 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012. El análisis se basa en cantidades Pesos.

	13 días terminados 31 dic. 2012
Ingresos	
Ingresos por arrendamiento de propiedades	56,251
Gastos recuperables	1,536
Pagos por terminación de contratos de arrendamiento	98,282
Total ingresos	156,069
Gastos directos de operación	
Gastos de mantenimiento	(1,145)
Predial	(533)
Seguros	(742)
Comisiones por administración de propiedades	(1,679)
Otros gastos operativos	(5,663)
Total gastos de operación directos	(9,762)
Otros ingresos (gastos)	
Honorarios de administración	(4,558)
Ingresos por intereses	1,629
Costo financieros pagados y por pagar	(21,350)
Perdida cambiaria	(278,125)
Total de gastos relacionados con la transacción de colocación	(569,002)

Total otros gastos	(871,406)
Pérdida Integral Neta	(725,099)

b) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera

Los siguientes comentarios y análisis de nuestra situación financiera y resultados de operación se basa en, y debe leerse conjuntamente con los estados financieros y sus notas incluidos en este Reporte Anual.

Panorama General

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de activos inmobiliarios generadores de ingresos en México. El 14 del diciembre de 2012, completamos nuestra oferta pública inicial de 511,856,000 CBFIs a un precio de \$25.0 por CBFI, generando \$12.8 mil millones (aproximadamente EU\$1 mil millones) en recursos brutos y el 19 de diciembre de 2012 completamos nuestras operaciones de formación. El 17 de enero del 2013, de conformidad con los términos establecidos en la Oferta Global nuestros intermediarios colocadores ejercieron parcialmente las opciones de sobreasignación que se les otorgaron, y en consecuencia, se emitieron 55,310,126 CBFIs adicionales, generando \$1.4 mil millones adicionales (aproximadamente EU\$110 millones) en recursos brutos y incrementando el número total de CBFIs en circulación a 567,166,126.

El 19 de diciembre de 2012 adquirimos un portafolio de gran escala, diversificado, de alta calidad y difícilmente replicable de propiedades industriales en México. Creemos que nuestro portafolio es el segundo portafolio de inmuebles industriales más grande en México, con base en el área bruta arrendable. Al 31 de diciembre del 2012, nuestro portafolio está compuesto por un total de 244 propiedades ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable, y ningún arrendatario en lo individual representando más del 3.2% de nuestra área bruta arrendable. Las propiedades fueron adquiridas de empresas afiliadas de GECREM y CPA. Al 31 de diciembre de 2012, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.1%, en términos de área bruta arrendable, a 339 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y ningún arrendatario representó más del 4.1% de la renta base anualizada. Para los 13 días de operaciones terminados del 19 de diciembre de 2012 al 31 de diciembre del 2012, tuvimos ingresos de \$156.0 millones y ingreso operativo neto (NOI) de \$151.6 millones.

Fuimos creados por MIRA, una división de Macquarie Group y líder mundial administrador de activos alternativos con aproximadamente EU\$101 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2012 (con base en la información y valuaciones disponibles más reciente), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con amplia experiencia en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales de MIRA y a su altamente disciplinado e institucional enfoque en inversiones y administración de activos.

Estrategia de Negocios

Nuestro objetivo es tener un portafolio diversificado de activos inmobiliarios en los sectores industrial, comercial y de oficinas. Nuestra estrategia de negocios actual consiste de dos prioridades principales: operación de activos inmobiliarios y adquisiciones. Buscamos maximizar el crecimiento de las ganancias a largo plazo y el nuestro valor en el contexto de las condiciones económicas generales, principalmente mediante el incremento de la ocupación, las rentas, y los ingresos operativos en las propiedades existentes y adquiriendo propiedades de alta calidad en mercados principales en los sectores comercial, industrial y de oficinas a precios atractivos.

Nuestro plan es maximizar el flujo de efectivo de las operaciones mediante el aumento de la tasa de ocupación y los rentas de los activos existentes y aprovechando las relaciones con inquilinos para seguir creando valor a

través de actividad de arrendamiento nueva y expansiones. Seguimos un enfoque activo para gastos de operación y de inversiones de capital para mantener márgenes atractivos para nuestros inversores.

Tenemos la intención de ser un participante importante en la consolidación esperada del mercado de bienes raíces en México. Nuestro plan es diversificarnos en los sectores comercial y de oficinas y continuar creciendo nuestra presencia industrial de bienes raíces. Tenemos la intención de crecer mediante la ejecución de oportunidades en nuestro portafolio existente y continuar creciendo nuestro portafolio de adquisiciones. Haremos uso de nuestra capacidad actual para adquisiciones para oportunidades de adquisiciones a corto plazo.

Nuestro objetivo de negocio principal es maximizar el crecimiento a largo plazo de nuestro NOI y FFO, así como aumentar el valor de activo neto del portafolio y el rendimiento total de nuestros inversionistas. En nuestra búsqueda de estos objetivos a largo plazo, buscamos:

- maximizar el flujo de efectivo de nuestras propiedades existentes, y
- utilizar capital en oportunidades de inversión de alta calidad que cumplan con nuestros criterios de activos estratégicos y financieros

Resumen del 2012

Durante el período abreviado de operaciones al 31 de diciembre del 2012, hemos logrado y realizado las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- Oferta Pública Inicial más grande de una FIBRA en la Bolsa Mexicana de Valores
- Oferta Pública Inicial de bienes raíces más grande en América del Norte desde el 2006
- Recaudo recursos brutos de \$12.8 mil millones (aproximadamente EU\$1.0 mil millones) excluyendo las opciones de sobreasignación
- Adquisición del segundo portafolio industrial más grande de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable
- Tasa de ocupación aumentó de 91.1% a finales del 3er trimestre del 2012, a 92.1% al final del 2012
- Fondos de la operación de \$121.7 millones (aproximadamente EU\$9.4 millones) en el 4to trimestre del 2012

Panorama

A pesar de la desaceleración mundial en los últimos años, la economía Mexicana ha sobresalido a lo largo de la crisis financiera global. El producto interno bruto se ha mantenido estable con la inflación, ayudado por políticas fiscales y monetarias prudentes en Mexico. La economía mexicana se beneficia de un marco legal y regulatorio estable, localización favorable y una mano de obra hábil y de bajo costo que ha llevado a un aumento en el sector manufacturero con exportaciones duplicándose desde el 2000.

En general, los bajos niveles de desarrollo especulativo a través de todo el país y en particular en muchos de nuestros mercados principales pueden mejorar el nivel de ocupación de nuestro portafolio e incrementar los niveles de renta con referencia al incremento en demanda para espacios industriales que estamos viendo. Además, esperamos que nuestra actividad de adquisiciones sea acrecentadora y mejore nuestro desempeño financiero en general. La continuación de tasas de interés bajas junto con la disponibilidad de propiedades a precios atractivos debería permitirnos utilizar nuestro capital de forma atractiva. En general, el entorno macroeconómico en México, junto con una mejora en la competitividad de México en comparación con otros países, se espera que continúe contribuyendo a nuestro crecimiento y rendimiento en el futuro.

Los fundamentos para bienes inmobiliarios industriales mexicanos siguen mejorando en respuesta a las mejoras generales en el entorno económico mundial y la creciente competitividad de México en el sector manufacturero. Basado en estos factores, y el desempeño de los grandes mercados industriales mexicanos (Tijuana, Ciudad Juárez, Reynosa y Monterrey) durante los últimos tres trimestres, esperamos una continua demanda positiva de bienes raíces industriales ya que las empresas amplíen sus operaciones para satisfacer la demanda creciente de los consumidores a consecuencia de las mejoras en el entorno económico mundial junto con las buenas tendencias macroeconómicas de México.

Creemos que las oportunidades de utilización de capital están aumentando y actualmente estamos evaluando un número de oportunidades en los sectores comercial, industrial y de oficinas en México. Nuestro flujo de oportunidades de adquisición consiste en aquellas en los principales mercados de bienes raíces comercial, industrial y de oficina y ofrece lo que creemos que son atractivas oportunidades de inversión. Esperamos que este flujo de oportunidades siga creciendo y también esperamos ejecutar un número de estas transacciones que estamos contemplando.

En cuanto a las oportunidades de adquisición en curso, continuaremos buscando adquisiciones de activos bien ubicados a precios acrecentadores donde podamos aplicar nuestra experiencia en administración y arrendamiento para generar rendimientos atractivos. En el futuro, tenemos la intención de procurar tanto la adquisición de los activos, así como oportunidades selectivas de desarrollo que podrían incluir ampliaciones de edificios en los mercados en los cuales percibimos que la demanda y las rentas de mercado ofrecerán atractivos rendimientos financieros.

Anticipamos tener suficiente liquidez para financiar nuestros gastos de operación, incluyendo los costos de mantener nuestras propiedades y distribuciones, aunque podemos financiar inversiones, incluyendo adquisiciones y desarrollos con la emisión de nuevas acciones, con dinero en efectivo, y a través de financiamiento adicional de deuda.

Presentación Financiera

Este Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados de acuerdo con IFRS. Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 2 de los estados financieros auditados, políticas contables que están de acuerdo con IFRS como son emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) o “IASB”

Este Reporte Anual no incluye información financiera histórica para nuestro fideicomiso ya que no hemos tenido ninguna actividad significativa antes de nuestra formación y, como resultado, creemos que una discusión y análisis de los resultados comparativos de las operaciones de nuestro fideicomiso no sería significativo.

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio y desempeño financiero, el valor de nuestros CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están estrechamente relacionados con las condiciones en México así como las condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en las cuales se encuentran nuestras propiedades o los mercados principales de nuestros arrendatarios, podría afectar nuestra capacidad para renovar contratos de arrendamiento existentes, arrendar espacios disponibles, mantener o incrementar rentas, y cobrar rentas puntualmente. Asimismo, si los socios comerciales más importantes para México, tal como Estados Unidos, implementan tarifas o barreras comerciales, tales como cuotas de importación, esto podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios industriales, que así mismo, afectaría negativamente a nuestro negocio. La volatilidad en los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación y tipos de cambio, lo cual podría afectar nuestra habilidad de para adquirir propiedades adicionales o el precio al que podamos vender propiedades. Sin embargo, creemos que la calidad de nuestras propiedades y base de arrendatarios, la diversificación de nuestro portafolio en términos de geografía, tamaño de propiedad, arrendatarios y sus respectivas industrias, al igual que nuestro flujo de efectivo estable predominantemente denominado en Dólares podrían mitigar algunos de los efectos de condiciones macroeconómicas adversas.

Ingresos por Rentas

Nuestra fuente primaria de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros arrendatarios. La cantidad de ingresos por renta generados por nuestras propiedades puede variar por diversos factores, incluyendo:

- (i) tasas de ocupación, incluyendo nuestra capacidad de renovar los arrendamientos con los arrendatarios existentes y de arrendar los espacios vacíos a nuevo arrendatarios;
- (ii) los precios de renta, incluyendo nuestra capacidad de mantener o incrementar los precios de las

rentas para los arrendamientos existentes, renovación de contratos de arrendamientos y contratos de arrendamientos para nuevos arrendatarios;

- (iii) ABA, que puede variar como resultado de la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades y la disposición o expansión de propiedades existentes; y
- (iv) cobro de renta, que principalmente está relacionado con la situación financiera de nuestros arrendatarios y su capacidad de pagar la renta a tiempo.

Al 31 de diciembre de 2012, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro Portafolio Inicial era de 92.1% comparado con 91.1% al final del 3er trimestre, 30 de septiembre de 2012, y nuestra renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de EU\$4.58 al 31 de diciembre de 2012, comparada con EU\$4.56 al final del 3er trimestre. Las tasas de ocupación y rentas están principalmente influenciadas por la oferta y demanda del mercado de propiedades industriales en las zonas donde se ubican nuestras propiedades. En mercados con altas tasas de ocupación altas y tasas netas de absorción positivas, las tasas de renta tenderán a incrementar por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurre en mercados con tasas bajas de ocupación y tasas netas de absorción negativas. La mayoría de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio actual contienen incrementos contractuales de renta que se basan ya sea en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda aplicable a la renta.

Ciertos contratos de arrendamiento suscritos por nosotros contienen concesiones a inquilinos. Toda concesión de renta de estos se registran en una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Vencimientos Programados de Arrendamientos

Nuestra capacidad para volver a arrendar espacios sujetos a vencimiento podría impactar nuestros resultados de operaciones y es principalmente afectada por condiciones del mercado, competencia y la calidad de nuestras propiedades en el momento que expiren los contratos de arrendamiento. Nuestros contratos de arrendamiento que están programados a vencer durante el 2013 representan el 18.9% y el 18.6% de nuestra área total arrendada y renta base anualizada respectivamente. En el 2011 y 2010, las tasas de renovación de contratos de arrendamiento de las propiedades que estamos adquiriendo fueron de 81.6% y 73.5%, respectivamente, basado en área bruta arrendable. Durante el cuarto trimestre de 2012, la tasa de renovación de las propiedades que adquirimos era aproximadamente 85.0% basado en el área bruta arrendable.

Gastos de Operación

Nuestros gastos de operación principalmente incluyen los siguientes gastos relacionados con las propiedades: mantenimiento, servicios públicos, seguro, impuesto predial y comisiones por la administración de propiedades. Muchos de nuestros contratos de arrendamiento en nuestro portafolio establecen acuerdos de arrendamiento triple neto, mediante los cuales el arrendatario es responsable de tener seguro de propietario y de edificio, de pagar o reembolsarnos el predial y de pagar los gastos asociados a los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. También incurriremos en los siguientes gastos en relación a los costos de administración y costos administrativos generales: las comisiones de nuestro Administrador, honorarios en relación con el auditor y contadores, cumplimiento fiscal y asesores fiscales, gastos del fiduciario y del Representante Común, valuadores independientes, y otros gastos corporativos.

Tipo de Cambio

Debido a que nuestros arrendamientos se encuentran denominados principalmente en Dólares, el ingreso por arrendamientos expresado en Pesos está sujeto a fluctuaciones en el valor del Dólar con respecto al Peso.

Políticas Contables Significativas para nuestro Fideicomiso

Por favor véase la Nota 2 de los Estados Financieros Auditados.

Ingresos

Ingresos totales para el trimestre abreviado terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron \$156.1 millones (aproximadamente EU\$12.0 millones), incluyendo ingresos de una vez de \$98.3 millones (aproximadamente

EU\$7.6 millones) relacionados a un cargo por terminación de arrendamiento temprana recibido durante el periodo. Ingresos por renta totalizaron \$56.3 millones, que representa aproximadamente el 36% de los ingresos totales para el periodo operacional de 13 días.

- Ingresos por arrendamiento de propiedades – Ingresos por arrendamiento de propiedades para el periodo de 13 días terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$56.3 millones.
- Gastos recuperables – Gastos recuperables para el periodo de 13 días terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron \$1.5 millones, que representan aproximadamente el 63.5% del total de gastos de mantenimiento, predial, y gastos relacionados al seguro de propiedades.
- Pagos por terminación de contratos de arrendamiento – Pagos por terminación de contratos de arrendamiento se refiere a un pago por terminación de contrato de arrendamiento de una sola vez de \$98.3 millones (aproximadamente EU\$7.6 millones) recibido por nosotros que se requiere reconocer por completo de acuerdo con NIC 18 ingresos de actividades ordinarias.

Gastos directos de operación

Los gastos directos de operación para el periodo de 13 días terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$9.8 millones, estos incluyen gastos relacionados con las propiedades: mantenimiento, impuesto predial, seguro y cuotas por la administración de propiedades pagaderas a Intramerica Industrial y CPA Servicios y otros gastos relacionados con las propiedades como asesoría fiscal, auditoría y cuotas de fiduciario, entre otros gastos. Estos gastos fueron incurridos ambos a nivel propiedad y a nivel fideicomiso y se relacionan al periodo de 13 días del 19 de diciembre de 2012, al 31 de diciembre de 2012.

Otros ingresos y gastos

- Honorarios de administración – Los honorarios de administración representan los honorarios de administración debidas a Macquarie México Real Estate Management S.A. de C.V., el administrador de nuestro fideicomiso, relacionadas al periodo de 13 días de operación del 19 de diciembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012.
- Ingresos por intereses – Los ingresos por intereses para el periodo de 13 días de operación del 19 de diciembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012 totalizaron \$1.6 millones.
- Costos financieros – Los costos financieros durante el periodo de operaciones de 13 días finalizado el 31 de diciembre del 2012 ascendió a \$18.0 millones, y se refiere a los gastos financieros incurridos con respecto a nuestras líneas de crédito con GECREM, MetLife y Macquarie Bank Limited. Además, la retención de impuestos que se paga en nombre de MetLife y los prestamistas de la línea de crédito del IVA de aproximadamente \$2.0 millones, y de la amortización de los costos financieros iniciales de aproximadamente \$1.0 millón han sido reconocidos de acuerdo con el tipo de interés efectivo método
- Pérdida cambiaria – Pérdida cambiaria se refiere a pérdidas cambiarias de \$278.1 millones que se relacionan a pérdidas cambiarias realizadas y no realizadas durante el periodo como resultado del movimiento del tipo de cambio Peso/Dólar de \$12.76 por Dólar al 19 de diciembre de 2012, y \$13.01 por Dólar al final del año. Esto incluye:
 - pérdidas en cambio neta no realizada por cambio de divisas extranjeras de \$198.1 millones relacionada a la revaluación de nuestra deuda de fondeo en Dólares entre la fecha de adquisición, el 19 de diciembre de 2012, y la fecha de balance, el 31 de diciembre de 2012.
 - pérdidas realizadas por transacciones de compraventa de monedas de \$80.4 millones, producto del tipo cambiario obtenido el 19 de diciembre de 2012 de \$12.89 Pesos por Dólar en fondos transferidos de Pesos Mexicanos a Dólares para en parte fondear el costo de adquisición de activos contra el tipo cambiario actual en ese día de \$12.76 por Dólar.
- Gastos relacionados con la transacción de colocación - Los gastos relacionados con la transacción se refieren a los costos incurridos principalmente en conexión con la adquisición del Portafolio Inicial. Estos costos no son capitalizados al capital o a la deuda y por lo se requiere que sean percibidos como gastos de en conformidad con NIIF 3 Combinaciones de negocios. De los \$569 millones de gastos relacionados con la transacción, \$488.1 millones (aproximadamente el 86%) se relacionan con el ISAI, directamente relacionados con la adquisición de nuestro Portafolio Inicial. El resto de estos gastos incluyen honorarios

pagados a nuestros asesores, intermediarios colocadores y otros gastos de establecimiento no relacionados a la emisión de CBFI.

Otros Datos

La siguiente es una reconciliación de nuestros ingresos netos a nuestro ingreso operativo neto (NOI):

	13 días terminados	
	31 dic. 2012	31 dic. 2012
	\$	EU\$
Ingresos (perdidas) netos	(725,099)	(41,387)
Honorarios de administración	4,558	350
Ingresos por intereses	(1,629)	(125)
Costos financieros pagados y por pagar	21,350	1,646
Pérdida cambiaria neta	278,125	6,299
Gastos relacionados con la transacción de colocación	569,002	44,470
Otros gastos operativos	5,663	437
Ajuste lineal de renta	(319)	(25)
Ingresos Operativos Netos	151,651	11,665
Ingreso de una vez (pago por terminación de contrato de arrendamiento)	(98,282)	(7,557)
Ingresos Operativos Netos (excluyendo pago por terminación de contrato de arrendamiento)	53,369	4,108

La siguiente es una reconciliación de nuestros ingresos netos a nuestros fondos de operaciones (FFO):

	13 días terminados	
	31 dic. 2012	31 dic. 2012
	\$	
Ingresos Operativos Netos	151,651	11,665
Honorarios de administración	(4,558)	(350)
Otros gastos operativos	(5,663)	(437)
EBITDA	141,430	10,878
Ingresos por intereses	1,629	125
Costos financieros pagados y por pagar	(21,350)	(1,646)
Fondos de Operaciones (FFO)	121,709	9,357

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en fondos para pagar gastos de operación y otros gastos asociados con nuestro portafolio, incluyendo: (i) desembolsos de capital para obras de acondicionamiento para nuevos arrendatarios y comisiones por arrendamiento, (ii) honorarios de administración y de administración de propiedades, (iii) gasto por intereses y pagos al principal sobre deudas pendientes, (iv) gastos generales y administrativos y (v) pago de impuestos. Adicionalmente, requeriremos fondos para Distribuciones que esperan hacerse a los tenedores de nuestros CBFIs. Es nuestra intención cumplir con nuestros requisitos de liquidez a corto plazo principalmente mediante nuestro flujo de efectivo de operaciones.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en fondos necesarios para pagar adquisiciones, desembolsos de capital no recurrentes y vencimientos de deuda programados. Es nuestra intención satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de flujos de efectivo de operaciones, así como capital adicional y financiamiento de deuda.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla muestra nuestras obligaciones contractuales proforma al 31 de diciembre de 2012.

	Total	Menos de 1			
		año	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bajo líneas de crédito ⁽¹⁾	EU\$628,413,497	EU\$ —	EU\$ —	EU\$628,413,497	EU\$ —
Proyección de gastos por interés ⁽²⁾	154,324,526	30,864,905	61,729,810	61,729,810	—
Total ⁽³⁾	EU\$782,738,024	EU\$30,864,905	EU\$61,729,810	EU\$690,143,308	EU\$ —

(1) Asume intereses únicamente durante la vida de líneas de crédito garantizadas con amortizaciones de principal en el año

5. Esperamos que estos créditos no requieren pagos de principal durante los primeros tres años y, sujeto a ciertas condiciones, dos años adicionales.

(2) Proyecciones de gastos por interés son atribuibles únicamente a las obligaciones de deuda a largo plazo que se encuentran en esta tabla a tasas de interés proforma, y no pretenden proyectar gastos por interés futuros que podrían resultar de prepagos de deuda, nuevas emisiones de deuda, o cambios en tasas de interés. El pago de interés asume una tasa fija por las tres líneas de crédito garantizadas.

(3) No incluye créditos conforme a nuestro Crédito de IVA de 9 meses ni una porción de los créditos conforme al Crédito GECREM.

Impacto de la Inflación

La mayoría de nuestros arrendamientos contienen incrementos contractuales de renta a tasas fijas o tasas que están ligadas a la inflación, en base a la moneda del arrendamiento. Como resultado, creemos que los aumentos inflacionarios en los gastos serán cuando menos parcialmente contrarrestados por los incrementos contractuales a la renta incluidos en dichos arrendamientos.

Riesgo relacionado a la Tasa de Interés

Nosotros, junto con nuestros Fideicomisos de Inversión, tenemos, aproximadamente EU\$122.6 millones de deuda con tasa de interés variable al 31 de diciembre de 2012, con la capacidad para tomar prestada, sujeto a ciertas condiciones, una cantidad adicional de hasta EU\$161.8 millones de deuda de tasa variable bajo los tres créditos garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión. Además, nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión podremos en el futuro celebrar contratos de crédito o de cualquier otra forma incurrir en endeudamiento con tasas de interés variables. En la medida que nuestros Fideicomisos de Inversión dispongan de estos créditos, o nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión de cualquier otra forma incurran en endeudamiento a una tasa variable en el futuro, nosotros y nuestros fideicomisos de inversión estaremos expuestos a riesgo asociados con variaciones de mercado en tasas de interés. Las tasas de interés son altamente sensibles a muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias y consideraciones económicas y políticas domésticas e internacionales, al igual que otros factores fuera de nuestro control. Podemos en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegernos contra fluctuaciones en tasas de interés.

Riesgo de Tipo de Cambio

Toda nuestra deuda esta denominada en Dólares y aproximadamente 92.8% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012, están denominados en Dólares, mientras el balance de los arrendamientos y la mayoría de nuestros gastos operativos están denominados en Pesos. Fluctuaciones en el tipo de cambio Pesos/Dólares impactarán nuestros resultados financieros. Una serie de factores fuera de nuestro control influyen en el tipo de cambio Pesos/Dólares. Podemos en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegernos contra fluctuaciones en el tipo de cambio.

4. ADMINISTRACION

a) Auditores externos

La firma de auditoría independiente de KPMG Cárdenas Dosal, SC, fue nombrado como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Auditor Externo fue contratado para realizar una auditoría de alcance total para el año terminado el 31 de diciembre de 2012. El Auditor Externo emitió una opinión sin reservas sobre los estados financieros del Fideicomiso para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, una copia del cual se incluye en la sección de "Anexos" de este Reporte Anual.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Políticas de MIRA

Nuestro Administrador, como parte de su intención de seguir el enfoque disciplinado e institucional de MIRA en cuanto a la administración de fondos, ha adoptado una serie de políticas detalladas en relación con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, manejo de riesgos y operaciones con valores por parte de su personal, mismos que son componentes integrales del marco de gobierno corporativo de fondos similares a MIRA a nivel mundial. Nuestra política de conflictos de interés establece un proceso de identificación y revisión de posibles conflictos de interés reales y potenciales, y políticas con "enfoque ético" que restringen el flujo de información delicada a lo largo de Macquarie Group para manejar conflictos de interés que pudieran surgir entre nuestro Administrador o nuestro Fideicomiso y otras entidades de Macquarie. Nuestra política de responsabilidad ambiental y social refuerza las leyes y regulaciones locales pero también contiene un marco regulatorio en relación con el manejo de riesgos ambientales que ha sido diseñado con base en buenas prácticas aceptadas (tales como la Organización Internacional para la Estandarización y los Principios del Ecuador (*International Organization for Standardization and the Equator Principles*)). Otras políticas incluyen la política de manejo de riesgos, código de conducta y la política de operaciones con valores.

Política de Operaciones con Partes Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso define operaciones con partes relacionadas como operaciones entre nosotros y el fideicomitente, nuestro Administrador, nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualquier parte relacionada (según se define más adelante) con los mismos, y cualquier operación que de otra manera represente un conflicto de interés en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro Administrador podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (i) el precio y otros términos y condiciones de la inversión o desinversión es negociado por el Administrador (o su representante); (ii) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, y (iii) en caso que dicha inversión, si representa 20% o más del valor de nuestro patrimonio (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses), sin perjuicio de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, es aprobada por los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador, el fideicomitente o una parte relacionada de los mismos podrán prestar servicios a nosotros o a nuestros Fideicomisos de Inversión (distintos de los servicios previstos en nuestro Contrato de Administración), incluyendo, sin limitación, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios, únicamente con la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar. El fiduciario deberá,

previa instrucción por escrito del Administrador al fiduciario, rembolsar al Administrador, el fideicomitente, o cualquier parte relacionada de los mismos, cualesquiera costos documentados de financiamiento, legales, fiscales u otros costos corrientes que hayan sido incurridos por los mismos en relación con dichos servicios.

Cualquier otra operación celebrada entre nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos (con excepción de nuestro Contrato de Administración) deberá ser aprobada por el Comité Técnico, con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes.

Además, como parte del marco de gobierno corporativo de MIRA, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, solo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las operaciones con partes relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según se determine por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las operaciones con partes relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, “parte relacionada” se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “persona referenciada”):

- (a) aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del grupo de negocio (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho grupo de negocios o consorcio;
- (b) aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del grupo de negocios o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
- (c) el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y co-propietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios.
- (d) las personas morales que sean parte del grupo de negocios o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
- (e) las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

“persona moral” significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

“control” y “controlada” significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

- imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;

- mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y
- dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

“influencia significativa” significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

“autoridad de mando” significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del consejo de administración, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. Al menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

- los accionistas que tengan control;
- personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del grupo de negocios o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
- aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
- aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

“grupo de negocio” significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

“consorcio” significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

Operaciones con Partes Relacionadas

Nuestro fondo fue constituido por MIRA. En la estructuración de nuestro fondo, MIRA preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración y, como resultado, estos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado con respecto a nuestro Administrador, quien es una entidad dentro de MIRA. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene facultades significativas y suficientes para determinar nuestras operaciones del día a día, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación, nuestras inversiones, disposiciones y financiamientos. Conforme al Contrato de Fideicomiso nuestro Administrador está facultado para nombrar a todos los miembros de nuestro Comité Técnico distintos a los nombrados por los tenedores de nuestros CBFIs, quienes tienen el derecho de nombrar a un miembro y a su suplente por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que un tenedor (o grupo de tenedores) tenga.

Nuestro Administrador también deberá invertir en y retener, junto con sus afiliadas, durante el tiempo que sea Administrador de nuestro Fideicomiso, una cantidad de CBFIs igual al 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto de inversión máximo de \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como así como un monto

equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir parte de sus comisiones netas en nosotros, sujeto a la aprobación previa de la asamblea ordinaria de tenedores.

Como parte de nuestras operaciones de formación, obtuvimos un préstamo por el equivalente en Pesos de EU\$70.0 millones bajo el Crédito de IVA garantizado de nueve meses celebrado con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, en relación con el IVA pagadero como resultado de nuestra adquisición de propiedades de GECREM y CPA. Este crédito fue repagado el 13 de febrero de 2013, de conformidad con los términos de la notificación irrevocable.

Por favor, consulte la Nota 19 de los estados financieros auditados para obtener una descripción más detallada de las operaciones con partes relacionadas en relación a nuestro Fiduciario, nuestro Administrador y otras entidades asociadas.

c) Asambleas de tenedores

Al 31 de diciembre de 2012, no se ha celebrado ninguna asamblea de tenedores.

5. PERSONAS RESPONSABLES



México D.F., a 30 de Abril de 2013

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
Reporte Anual por el año 2012

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 anual, 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, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gerardo Sainz', with a large, stylized flourish at the end.

Lic. Gerardo Andrés Sainz González
Delegado Fiduciario
Deutsche Bank México S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria,
como Fiduciario del Fideicomiso F/1622

Paseo de la Reforma 115, Piso 6
Col. Lomas de Chapultepec
México, Distrito Federal, 11000
MEXICO

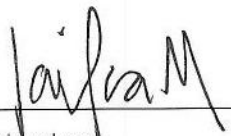
Telephone +52 55 9178 7700
Fax +52 55 9178 7727



Administrador

"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 fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, 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 anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como Administrador del fideicomiso creado bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622 conocido como FIBRA Macquarie México

Por: 
Nombre: Jaime Lara
Cargo: Director General

Por: 
Nombre: David Thomas Handelsmann
Cargo: Director Jurídico

Por: 
Nombre: Amberly Storm Turner
Cargo: Director de Finanzas

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.




Héctor E. Vázquez Abén

Representante Legal

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1622 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2012.



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

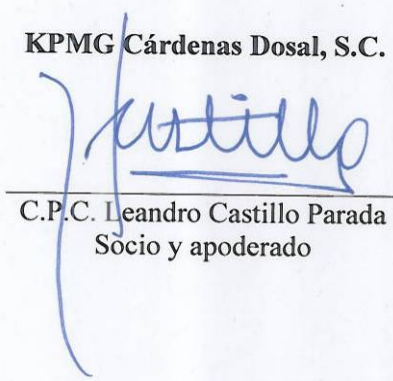
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") al 31 de diciembre de 2012 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de FIBRAMM al 31 de diciembre 2012 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 26 de marzo de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.¹

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio y apoderado

Monterrey N.L., a 30 de abril de 2013.

¹ El informe de auditoría que emití con fecha 26 de marzo de 2013 sobre los estados financieros consolidados de FIBRAMM al 31 de diciembre de 2012 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, contiene dos párrafos de énfasis, mismos que se detallan en los párrafos séptimo y octavo de dicho informe de auditoría.

6. ANEXOS

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS PARA EL
PERÍODO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

ÍNDICE

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	1
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	2
ESTADO CONSOLIDADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.....	3
ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	5
1. INFORMACIÓN GENERAL – ENTIDAD QUE REPORTA.....	5
2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	6
3. RESULTADOS DEL PERIODO.....	15
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	16
5. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	17
6. RESULTADO POR CBFI	17
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	18
8. DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	18
9. OTROS ACTIVOS	19
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	19
11. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	20
12. OTROS PASIVOS	20
13. DEUDA	21
14. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO.....	23
15. PÉRDIDAS DEL PERIODO	23
16. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS.....	24
17. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS	29
18. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES.....	29
19. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS.....	29
20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	31
21. EVENTOS SUBSECUENTES	32
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	33

Aviso Legal

Ninguna de las entidades que se mencionan en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Estado Libre Asociado de Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos u otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza ni ofrece ningún tipo de certeza respecto de las obligaciones de dichas entidades.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		2012
	Nota	\$'000
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento de propiedades	3(a)	57,787
Gastos de propiedades		(4,099)
Ingreso neto por propiedades		53,688
Otros ingresos y cargos de operación	3(b)	(278,125)
Otros ingresos	3(a)	99,911
Total de gasto operativo neto de gastos de propiedad		(124,526)
Gastos		
Honorarios de administración	3(c)	(4,558)
Costos financieros	3(d)	(21,350)
Gastos relacionados con la transacción de colocación	3(e)	(569,002)
Otros gastos de operación	3(f)	(5,663)
Total de gastos		(600,573)
Pérdida del periodo		(725,099)
Otros ingresos integrales		
Otros ingresos integrales		-
Total de pérdida integral por el periodo		(725,099)
Resultado por CBFI		
Resultado por CBFI básico	6	(1.42)
Resultado por CBFI diluido	6	(1.28)

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	2012 \$'000
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1,324,884
Deudores y otras cuentas por cobrar	8	2,563,886
Total de activos circulantes		3,888,770
Activos no circulantes		
Otros activos	9	75,878
Propiedades de inversión	10	18,476,822
Total de activos no circulantes		18,552,700
Total de activos		22,441,470
Pasivos circulantes		
Acreedores y otras cuentas por pagar	11	14,286
Deuda	13	886,794
Total de pasivos circulantes		901,080
Pasivos no circulantes		
Otros pasivos	12	465,706
Deuda	13	9,677,860
Total de pasivos no circulantes		10,143,566
Total de pasivos		11,044,646
Activos netos		11,396,824
Capital contable		
Capital contable contribuido	14	12,121,923
Pérdida acumulada	15	(725,099)
Total de capital contable		11,396,824

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

ESTADO CONSOLIDADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		Capital contable contribuido	Pérdida del periodo	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Contribución inicial al 14 de noviembre de 2012		50	-	50
Capital contable contribuido, neto de costos de emisión	16,17	12,121,873	-	12,121,873
Total de las pérdidas integrales por el periodo		-	(725,099)	(725,099)
Total de capital contable al 31 de diciembre de 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824

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

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		2012 \$'000
	Nota	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Pérdida del periodo		(725,099)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(319)
Pérdidas en cambio neta no realizada por cambio de divisas extranjeras	3(b)	198,076
Costos financieros	3(d)	21,350
Aumento en cuentas por cobrar	8	(2,563,886)
Aumento en cuentas por pagar	11	14,286
Depósitos de garantía recibidos de arrendatarios	12	224,838
Flujos de efectivo netos de actividades de operación		(2,830,754)
Actividades de inversión:		
Compra de propiedades de inversión	10	(18,235,636)
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión		(18,235,636)
Actividades de financiamiento:		
Producto de deuda, neto de cargos de líneas de crédito		10,362,372
Intereses pagados		(17,404)
Reservas mantenidas por los acreedores		(75,878)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de recaudación de capital	14	12,121,923
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		22,391,013
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,324,623
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		-
Efecto de variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		261
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7	1,324,884

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

1. INFORMACIÓN GENERAL – ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México (“FIBRAMM”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (según el mismo fue modificado en su integridad el 11 de diciembre de 2012), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (“MMREM”), como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dicho carácter, el “Fiduciario FIBRAMM”), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los CBFIs (en dicho carácter, el “Representante Común”), y MMREM, como administrador (en dicho carácter, el “Administrador”). FIBRAMM es un fideicomiso de inversión en bienes raíces o “FIBRA” para efectos del pago del impuesto sobre la renta federal mexicano.

FIBRAMM tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos y la dirección de su oficina registrada es Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, México, DF 11000.

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM comenzó a cotizar sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores con el símbolo FIBRAMQ con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”), en una oferta global con la siguiente integración:

- (a) 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
- (b) una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFIs.

El producto de la oferta pública inicial 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, a saber: el Fideicomiso Industrial I de MMREIT F/00923, el Fideicomiso Industrial II de MMREIT F/00921 y el Fideicomiso Industrial III de MMREIT F/00922, denominados “Fideicomiso Industrial I del MMREIT”, “Fideicomiso Industrial II del MMREIT” y “Fideicomiso Industrial III del MMREIT” respectivamente (en conjunto los “Fideicomisos Industriales”).

El 25 de octubre de 2012, el Fideicomiso Industrial I de MMREIT 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 Fideicomiso Industrial I de MMREIT acordó adquirir ciertas propiedades industriales (la “Cartera de GECREM”). El 20 de septiembre de 2012, el Fideicomiso Industrial II de MMREIT y el Fideicomiso Industrial III de MMREIT 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”).

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

- El Fideicomiso Industrial I de MMREIT adquirió una cartera de 156 propiedades de filiales de GE Capital, con financiamiento parcial de GECREM.
- El Fideicomiso Industrial II de MMREIT adquirió una cartera de 50 propiedades de filiales de CPA, con financiamiento parcial de GECREM.
- El Fideicomiso Industrial III de MMREIT adquirió una cartera de 38 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 Industriales también adquirieron todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes, así como ciertos contratos y permisos relacionados con la propiedad y la administración de las carteras respectivas.

El 25 de febrero de 2013, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados ante la asamblea de titulares de CBFIs para su aprobación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

A continuación se describen las principales políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y para el período del 14 de noviembre de 2012 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2012. Dichas políticas contables principales importantes se aplicaron en forma consistente al período presentado, salvo que se establezca lo contrario.

(i) Bases de presentación

Estos estados financieros consolidados se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su siglas en Inglés). Estos estados financieros consolidados corresponden a FIBRAMM y a sus entidades controladas (el "Grupo"). Este es el primer período cuyos resultados presenta el Grupo conforme a las NIIF.

El Grupo ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza.

El Grupo informa los flujos de efectivo de sus actividades de operación utilizando el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión porque así reflejan de manera más precisa las actividades comerciales del Grupo.

Convención de costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados conforme al principio de empresa en funcionamiento con la convención de costo histórico, según sus modificaciones por la revaluación de propiedades de inversión y el valor en libros de la contraprestación contingente.

Uso de estimaciones y supuestos críticos

La preparación de los estados financieros consolidados exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables del Grupo. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para el informe financiero consolidado, como por ejemplo:

- la estimación del valor razonable de propiedades de inversión (notas 2(xiii) y 10);
- provisión para cuentas de cobro dudoso (notas 2(xi) y 8).
- la valuación de la contraprestación de compra diferida (nota 12); y
- distinguir si un activo o un negocio es adquirido (notas 2(v) y 20).

Las estimaciones y los criterios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación del informe financiero son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y las estimaciones podrían producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(ii) Nuevas NIIF aún no efectivas

Ninguna de las nuevas NIIF que son obligatorias por primera vez para el año financiero que comienza el 1 de enero de 2013 afectan los montos reconocidos en el período actual y no es probable que afecten los períodos futuros.

NIIF 10: Estados financieros consolidados

La NIIF 10 reemplaza la orientación sobre control y consolidación de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27: Estados financieros consolidados y separados y la SIC 12: Consolidación - Entidades para fines específicos. El principio central de que una entidad consolidada presenta a una compañía matriz y sus subsidiarias como si fueran una entidad económica única permanece sin cambios, al igual que el mecanismo de la consolidación. Sin embargo, esta norma introduce una sola definición de control que se aplica a todas las entidades. Se centra en la necesidad de tener potestades, derechos o exposición a rendimientos variables y capacidad de utilizar las potestades para afectar los rendimientos. Las potestades son la capacidad actual para dirigir las actividades que influyen en los rendimientos de forma importante. Los rendimientos deben variar y pueden ser positivos, negativos o ambos. También hay una nueva orientación sobre los derechos de participación y de protección, sobre el control de facto y sobre las relaciones de agente en contraste con las de comitente. La NIIF 10 tiene efecto para los períodos de presentación de informes anuales a partir del 1 de enero de 2013 o posteriores. No se espera que su aplicación inicial produzca algún impacto sustancial.

NIIF 12: Divulgaciones de participaciones en otras entidades

La NIIF 12 establece divulgaciones de participaciones en entidades que son subsidiarias, asociadas, empresas conjuntas y entidades estructuradas no consolidadas. Si bien la nueva norma no afectará los montos reconocidos en los estados financieros, es posible que exija divulgaciones adicionales de participaciones en las entidades pertinentes. La NIIF 12 tiene efecto para los períodos de presentación de informes anuales a partir del 1 de enero de 2013 o posteriores. No se espera que su aplicación inicial produzca algún impacto sustancial.

NIC 27 (reformada en 2011): Estados financieros separados

La NIC 27 cambió su nombre a Estados financieros separados y ahora trata exclusivamente ese tema. La NIC 27 tiene efecto para los períodos de presentación de informes anuales a partir del 1 de enero de 2013 o posteriores. No se espera que su aplicación inicial produzca algún impacto sustancial.

NIIF 13: Medición del valor razonable

La NIIF 13 explica cómo medir el valor razonable y apunta a mejorar las divulgaciones de valor razonable, y tiene efecto para los períodos de presentación de informes anuales a partir del 1 de enero 2013 o posteriores. No se espera que la aplicación inicial de la NIIF 13 produzca algún impacto sustancial.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 incluye los requisitos de clasificación, medición, reconocimiento y baja de instrumentos financieros.

La NIIF 9 conserva pero simplifica el modelo mixto de medición y establece dos categorías de medición principales para los activos financieros: el costo amortizado y el valor razonable. La base de clasificación depende del modelo comercial de la entidad y de las características de flujo de efectivo contractual del activo financiero o del pasivo financiero. La orientación de la NIC 39 sobre la disminución de valor en activos financieros y contabilidad de coberturas se sigue aplicando. Modificaciones a la NIIF 9 - Fecha de efectividad Obligatoria de la NIIF 9 y Divulgaciones de Transición, demoran la fecha de efectividad obligatoria de la NIIF 9 a los períodos de presentación de informes anuales a partir del 1 de enero de 2015 o posteriores. La información comparativa no se debe replantear, pero se deben proporcionar divulgaciones de transición adicionales. El Grupo está evaluando el impacto de adoptar la NIIF 9.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

Entidades de inversión (modificaciones a la NIIF 10, la NIIF 12 y la NIC 27)

La IASB publicó modificaciones en octubre de 2012 que definen una entidad de inversión y proporcionan una excepción a los requisitos de consolidación de la NIIF 10. Se exige a las entidades de inversión que cuantifiquen las subsidiarias particulares al valor razonable mediante utilidades o pérdidas, en vez de consolidarlas. Sin embargo, si una entidad matriz que no sea de inversión controla en última instancia una entidad de inversión, la entidad matriz aún debe consolidar la entidad de inversión que controla y todas las subsidiarias subyacentes. Las modificaciones también establecen requisitos de divulgación para las entidades de inversión. Las modificaciones tienen efecto para periodos anuales a partir del 1 de enero de 2014 o posteriores. El Grupo está evaluando el impacto de estas nuevas modificaciones.

(iii) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FIBRAMM incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FIBRAMM al 31 de diciembre de 2012 y sus resultados para el periodo del 14 de noviembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012. Se eliminan los efectos de los balances y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del grupo al preparar los estados financieros consolidados. Las entidades controladas son aquellas entidades sobre cuyas principales políticas financieras y de operación FIBRAMM tiene la potestad de regir. Cuando se obtiene el control de una entidad durante un año, sus resultados se incluyen en el estado de resultados integrales consolidados desde la fecha en que se inició el control. Cuando el control de una entidad cesa durante el año, se incluyen resultados para la parte del año durante la que existió control.

(iv) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se identifican según informes internos a la alta dirección sobre los componentes del Grupo que están siendo revisados por la alta dirección y que han sido identificados como los principales encargados de la toma de decisiones operativas, para asignar recursos a segmentos y evaluar su desempeño. La información presentada a la alta dirección para efectos de asignar recursos y evaluar el desempeño se centra específicamente en la ubicación de las propiedades respectivas, que comprenden cinco segmentos sobre los que se debe presentar informe como manifiesta en la nota 4.

La información sobre activos de inversión y segmentos geográficos se basa en la información financiera derivada de la aplicación de las principales políticas contables.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(v) Combinaciones de negocios

La contabilidad para combinaciones de negocios en virtud de la NIIF 3 se aplica si se ha adquirido un negocio. Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando “el método de compra” a la fecha de adquisición. Se cuantifica el costo como la suma de los valores razonables (en la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, los instrumentos de capital contable emitidos o los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden según sus valores razonables al momento de la adquisición. El Grupo puede elegir, para cada transacción, si cuantifica las Participación Minoritarias (“PM”) en relación con las acciones ordinarias a valor razonable o a la parte proporcional de la PM en los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El excedente de la contraprestación sobre la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como crédito mercantil. Si la contraprestación es menor que la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, la diferencia se reconoce directamente en los ingresos, pero solo después de una revaluación de la identificación y cuantificación de los activos netos adquiridos. Toda contraprestación contingente a pagar se cuantifica a valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsiguientes en el valor razonable de los pasivos que son contraprestación contingente se reconocen en utilidades y pérdidas.

Los costos de transacción, aparte de los relacionados con la emisión de deuda o valores de capital contable en los que incurra el Grupo en relación con una combinación de negocios se reflejan como gastos según fueron incurridos.

Al diferirse el pago de cualquier parte contraprestación en efectivo, los montos a pagar en el futuro se descuentan de sus valores actuales. La tasa de descuento utilizada es la tasa de financiamiento incremental de la entidad, que es la tasa a la que se podría obtener un crédito similar de un financista independiente en términos y condiciones equivalentes.

Distinguir si un activo o una empresa son adquiridos implica la aplicación de criterios. Algunos de los factores que el Grupo utiliza para identificar una combinación de negocios son:

- la estrategia de adquisición del Grupo al inicio de sus operaciones;
- la naturaleza del modelo industrial y comercial del Grupo, que afecta la naturaleza de un insumo, proceso o producto;
- esto también afecta si la adquisición incluyó como mínimo una mayoría de los insumos fundamentales (por ejemplo, activos tangibles o intangibles y propiedad intelectual) y una mayoría de los procesos críticos (por ejemplo, procesos estratégicos, mano de obra capacitada y experimentada);
- la relativa facilidad de reemplazo de los procesos críticos no adquiridos, sea mediante integración con los procesos existentes del Grupo o subcontratándolos a terceros; y
- la presencia de crédito mercantil.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(vi) Transacciones en moneda extranjera

Moneda de registro, moneda funcional y moneda de presentación

Los elementos incluidos en los estados financieros de operaciones en el extranjero se cuantifican usando la moneda del entorno económico principal en el que funciona la operación en el extranjero (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos (moneda de reporte), que también es la moneda funcional de FIBRAMM y las entidades que controla. La administración realizó una revisión detallada de los factores fundamentales que determinan la moneda funcional conforme a la NIC 21, basada en diversos factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su capital contable y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo. Cuando se hace referencia a "USD" o dólares en estos estados financieros consolidados se refiere a la moneda de los Estados Unidos de Norteamérica.

Transacciones y saldos

Las transacciones en divisa moneda extranjera se convierten a la divisa moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas del cambio de divisa moneda extranjera resultantes de la liquidación de ese tipo de transacciones y de la conversión al final del año de los tipos de cambio de activos y pasivos monetarios denominados en divisas monedas extranjeras se reconocen en los ingresos.

Los activos y pasivos no monetarios que se cuantifican a valor razonable en una divisa moneda extranjera se convierten a la divisa moneda funcional usando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos registrados a valor razonable se informan como parte de la ganancia o pérdida de valor razonable en los ingresos. Las partidas no monetaria que se cuantifican según el costo histórico se convierten usando el tipo de cambio a la fecha de transacción.

Entidades controladas

Los resultados y la posición financiera de todas las operaciones registradas en una moneda que no sea el peso mexicano se convierten a pesos mexicanos de la siguiente manera:

- los activos y pasivos para cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio al cierre de la fecha de ese estado de situación financiera, y
- los ingresos y los gastos de cada estado de resultados integrales se convierten a los tipos de cambio reales a las fechas de las transacciones.

(vii) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas se cuantifican a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Se reconocen ingresos de ventas para cada fuente de ingresos por ventas principal de la siguiente manera:

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos de ventas en los estados financieros en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en forma lineal durante el período de cada arrendamiento.

Se puede ofrecer a los arrendatarios incentivos para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso períodos sin pago de arrendamiento, pagos por adelantado en efectivo o una contribución a ciertos costos del arrendatario, como una contribución para acondicionamiento. Los incentivos se capitalizan en el estado de situación financiera consolidado como parte de una propiedad de inversión y se amortizan durante la vigencia del contrato de arrendamiento como un ajuste a los ingresos por arrendamiento.

Otros ingresos

Otros ingresos comprenden pagos recibidos en relación con la terminación de contratos de arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(viii) Pagos relacionados con propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos en relación con propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad del Grupo se reflejan como gastos de forma acumulada.

Los costos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Estos costos de reparación y mantenimiento serán aquellos que no sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

(ix) Impuesto sobre la renta (ISR) , Impuesto empresarial a tasa única (IETU) e Impuesto al valor agregado (IVA)

FIBRAMM es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del impuesto sobre la renta federal mexicano. Conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta mexicana, se exigirá a FIBRAMM que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante los doce meses finalizados el 15 de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRAMM debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. Los fideicomisos de inversión en bienes raíces se consideran actualmente entidades transparentes para efectos fiscales.

Para efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, el Fiduciario está obligado a proporcionar al depositario de los certificados la información relacionada con los “ingresos gravados” conforme a lo manifestado y definido en la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal.

FIBRAMM está registrada para el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%, u 11% si esas actividades se desempeñan en la zona fronteriza.

(x) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera consolidado comprenden efectivo en el banco y disponible y depósitos a corto plazo con un vencimiento original de 90 días o menos a partir de la fecha de adquisición que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor. Dichos saldos pueden convertirse fácilmente en montos de efectivo conocidos y que el Grupo utiliza en la administración de sus compromisos a corto plazo.

Para efectos del estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye dinero disponible y en el banco, depósitos en el mercado monetario a corto plazo y letras de cambio aceptadas por un banco que se puedan convertir con rapidez en efectivo, neto de sobregiros bancarios y créditos a corto plazo. Los sobregiros bancarios se registran al monto de capital. El interés se contabiliza como gasto a medida que se acumula. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente en los montos adeudados a FIBRAMM. Las cuentas por cobrar por arrendamientos y relacionadas con propiedades se liquidan en general dentro de los 30 días del reconocimiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(xi) Deudores y otras cuentas por cobrar

Los deudores y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente y en adelante se cuantifican a valor razonable. Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Están presentadas como activos circulantes salvo que no se espere cobrarlas en más de 12 meses después de su fecha de registro. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

(xii) Contratos de arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de contratos de arrendamiento operativos en los que el Grupo es un arrendador se reconocen en los ingresos de forma lineal durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Los activos arrendados respectivos están incluidos en el estado de situación financiera general según su naturaleza.

(xiii) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden participaciones de inversión en terrenos y edificios (incluidos planta y equipo integrales) mantenidas ya sea para obtener ingresos por alquiler, por valorización comercial o por ambas razones pero no para su venta en el transcurso normal de las actividades. Las propiedades de inversión se cuantifican inicialmente al costo y subsecuentemente a valor razonable con cualquier cambio en las mismas reconocido en los ingresos. Los costos incluyen gastos atribuibles directamente a la adquisición de la propiedad de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas durante el período financiero se adquirieron como parte de una combinación de negocios y por lo tanto se reconocen a valor razonable al momento de la adquisición. Hacia el futuro, las propiedades de inversión adquiridas como parte de una adquisición de activos se cuantificarán inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se replantearán a valor razonable. Las ganancias y las pérdidas derivadas de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de ingresos integrales en el período en el que se producen.

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a informes de valuación independientes. La propiedad de inversión se valorará sujeta a valuaciones independientes cada año, realizándose la primera valuación en diciembre de 2013.

(xiv) Disminución de valor

Se revisan los activos para determinar si existe disminución de valor siempre que eventos o cambios de circunstancias indiquen que el monto en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por disminución de valor se reconoce por la cantidad en que el monto en libros del activo excede su monto recuperable. El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta de un activo o su valor en uso, lo que resulte mayor. Para efectos de valorar la disminución de valor, los activos se agrupan en los niveles más bajos por los que hay entradas de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(xv) Acreedores y otras cuentas por pagar

Estos montos representan pasivos por bienes y servicios recibidos por el Grupo antes del final del año financiero, los cuales no se han pagado. Los montos no están garantizados y por lo general se pagan dentro de los 60 días a partir del reconocimiento. Se reconocen inicialmente y en adelante se cuantifican a valor razonable.

(xvi) Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones a pagar por FIBRAMM se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como un pasivo y como una reducción de las utilidades retenidas cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago.

(xvii) Deuda

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos y subsiguientemente se cuantifican al costo amortizado. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en el estado de resultados integrales consolidado durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de crédito asociados con la adquisición o la construcción de un activo calificado, incluso gastos por intereses, se capitalizan como parte del costo de ese activo durante el período que se requiere para completar y preparar el activo para el uso planificado.

(xviii) Provisiones

Las provisiones para demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de compensación se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación legal o constructiva actual resultado de sucesos pasados, es probable que se requiera un egreso de recursos para pagar la obligación y que el monto se calcule de manera confiable. No hay provisiones reconocidas para pérdidas de operación en el futuro. Las provisiones se cuantifican a valor actual del mejor cálculo de la administración del gasto necesario para pagar la obligación actual al final del período que se informa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las valuaciones en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como gasto de intereses.

(xix) Resultado por CBFI

El resultado por CBFI básico se calcula dividiendo las utilidades del Grupo atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI's circulantes durante el período financiero. El resultado por CBFI diluido se calcula dividiendo las utilidades del Grupo atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI's que se emitirían ejerciendo la sobreasignación.

(xx) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se informa en el estado de situación financiera consolidado cuando existe un derecho legalmente procedente de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(xxi) Capital contable contribuido

Los CBFIs se clasifican como capital contable y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRAMM. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de capital contable se reconocen directamente en el capital contable como una reducción en las recaudaciones de los CBFIs con los que se relacionan los costos.

(xxii) Información comparativa

FIBRAMM se constituyó el 14 de noviembre de 2012 y tiene 48 días de existir. El Grupo inició sus operaciones el 19 de diciembre de 2012 y siguió operando durante un período operativo de 13 días al 31 de diciembre de 2012. En consecuencia, no se dispone de información financiera comparativa.

(xxiii) Redondeo de montos

Los montos del informe financiero se redondearon al millar de pesos mexicanos más cercana, salvo que se indique otra cosa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

3. PÉRDIDA DEL PERIODO

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

	2012 \$'000
a) Ingresos por ventas	
Ingresos por arrendamientos	56,251
Otros ingresos relacionados con arrendamientos - gastos cobrados a los arrendatarios	1,536
	57,787
Pagos por terminación de contratos de arrendamiento	98,282
Ingresos por intereses	1,629
	99,911
Total de ingresos por ventas	157,698
b) Otros ingresos y cargos de operación	
Pérdidas realizadas por transacciones de compraventa de monedas	(80,388)
Pérdidas en cambio neta no realizada por cambio de divisas extranjeras	(198,076)
Ganancia neta realizada por transacciones que no son de inversión	339
Total de otros ingresos y cargos de operación	(278,125)
c) Honorarios de administración	
Honorarios pagados a MMREM como administradora	(4,558)
Total de honorarios de administración	(4,558)
d) Costos financieros	
Costos financieros pagados y por pagar	(21,350)
Total de costos financieros	(21,350)
f) Gastos relacionados con la transacción de colocación	
Impuesto a la transferencia de bienes y gastos relacionados	(488,058)
Gastos relacionados con adquisiciones	(73,551)
Gastos de establecimiento de fondo	(7,393)
Total de gastos relacionados con la transacción de colocación	(569,002)
g) Otros gastos de operación	
Honorarios de asesoría fiscal	(814)
Honorarios de auditoría	(2,188)
Honorarios del administrador fiduciario	(1,703)
Honorarios de contabilidad	(560)
Honorarios de administración	(177)
Otros gastos	(221)
Total de otros gastos de operación	(5,663)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

4. 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:

	Juárez \$'000	Monterrey \$'000	Reynosa \$'000	Puebla \$'000	Otros \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de ventas de clientes externos	105,985	6,358	5,663	4,392	33,678	156,076
Utilidad operativa del segmento	102,589	3,558	3,169	2,458	18,846	130,620
<i>Incluida en la utilidad operativa</i>						
Costos financieros	(2,843)	(2,349)	(2,092)	(1,623)	(12,443)	(21,350)
Total de activos del segmento	2,460,744	2,032,803	1,810,826	1,404,193	10,768,256	18,476,822
Total de pasivos del segmento	(1,471,527)	(1,238,108)	(1,068,161)	(846,873)	(6,405,691)	(11,030,360)

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

Los activos no circulantes del Grupo constan de propiedades de inversión y están localizadas en Mexico.

Los ingresos de eventos y utilidad operativa del segmento que debe informarse están conciliados con el total de ingresos de eventos y la utilidad operativa como se indica a continuación:

	2012 \$'000
Total de ingresos por segmento	156,076
Ingresos por intereses	1,629
Total de ingresos por ventas	157,698
Utilidad operativa por segmento del que se informa	130,620
Ingresos por intereses	1,629
Otros ingresos y cargos de operación	(278,125)
Honorarios de administración	(4,558)
Gastos por la transacción de la colocación	(569,002)
Otros gastos de operación	(5,663)
Pérdida operativa	(725,099)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El total de activos y pasivos de los segmentos que debe informarse está conciliado con los activos totales como se indica a continuación:

	2012 \$'000
Total de activos por segmento que presenta informe	18,476,822
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,324,884
Deudores y otras cuentas por cobrar	2,563,886
Otros activos	75,878
Total de activos	22,441,470
Total de pasivos por segmento que presenta informe	(11,030,360)
Acreeedores y otras cuentas por pagar	(14,286)
Total de pasivos	(11,044,646)

5. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

No hubo distribuciones durante el período.

6. RESULTADO POR CBFI

	2012
Resultado por CBFI	
Resultado por CBFI básico (en pesos)	(1.42)
Resultado por CBFI diluido (en pesos)	(1.27)
Resultado básico utilizado en el cálculo de resultado por CBFI	
Pérdida neta en el período (\$'000)	(725,099)
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	511,856
Resultado diluido utilizado en el cálculo de resultado por CBFI	
Pérdida neta para el período en el cálculo de resultado por acción básico (\$'000)	(725,099)
Agregar: Ahorro de intereses y cargos sobre el resultado (\$'000)	1,657
Pérdida neta utilizada para calcular el resultado por acción diluido (\$'000)	(723,442)
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido * ('000)	570,871

* Como parte de la oferta global, FIBRAMM otorgó una opción de compra de hasta 52.1 millones de CBFI's adicionales a los compradores iniciales internacionales, y a los suscriptores mexicanos una opción de compra de hasta 24.7 millones de CBFI's adicionales. Durante el período hasta el 31 de diciembre de 2012, se habían ejercido 21.4 millones de opciones, permaneciendo 55.4 al terminar el año. El número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI's diluido durante el período comprende 511.9 millones de CBFI's emitidos y 59.1 millones de opciones de sobreasignación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2012 \$'000
Cuentas operativas	1,189,017
Efectivo restringido	135,867
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,324,884

(a) Cuentas operativas

La mayoría del efectivo y los equivalentes de efectivo se mantienen en cuentas operativas que generan intereses a las tasas del mercado.

(b) Cuentas restringidas

Las propiedades de inversión y los flujos de efectivo derivados de ellas se reciben en cuentas condicionadas mantenidas por fideicomisos de garantía de los cuales los acreedores son los beneficiarios en primer lugar. En virtud del contrato de fideicomiso de garantía, todos los ingresos por arrendamiento derivados de las propiedades respectivas serán depositados directamente por los arrendatarios en la cuenta de fideicomiso designada a nombre del fideicomiso de garantía. Después del pago de los montos insolutos de capital, intereses, reservas y otros montos adeudados en cada fecha de pago conforme a la línea de crédito, todos los fondos excedentes transferirán al Fideicomiso Industrial correspondiente.

8. DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2012 \$'000
Montos por cobrar con respecto al IVA*	2,418,952
Rentas por cobrar**	38,174
Otras cuentas por cobrar	106,760
Total de cuentas por cobrar	2,563,886

* El Grupo, como comprador de las propiedades, fue responsable del IVA sobre el precio de compra y, por ende, estaba obligado a pagar IVA a la tasa correspondiente. Puesto que el Grupo comenzó sus actividades comerciales durante diciembre, tiene derecho a reclamar un reembolso del IVA excedente pagado por la adquisición de la propiedad de inversión sobre el IVA gravado a transacciones gravables conducidas el mismo mes.

** No hay provisión para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2012.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

9. OTROS ACTIVOS

	2012 \$'000
Reservas mantenidas por los acreedores	75,878
Total de otros activos	75,878

Conforme a los términos de los contratos de crédito pertinentes, los acreedores retuvieron un monto del producto anticipado como garantía del interés de un mes. Esos montos serán retenidos por los acreedores durante la vigencia de la línea de crédito pertinente.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	2012 \$'000
Monto en libros al inicio del período		-
Adiciones durante el período		18,235,636
Contraprestación contingente diferida	12	240,867
Registro lineal de ingresos por arrendamientos		319
Monto en libros al final del período		18,476,822

El 19 de diciembre de 2012, FIBRAMM adquirió la Cartera de GECREM y la Cartera de CPA. Dichas propiedades se dividieron en tres carteras de propiedades de inversión separadas, en función de la estructura de financiamiento de deuda externa y fueron adquiridas por los Fideicomisos Industriales pertinentes de la siguiente manera:

- El Fideicomiso Industrial I de MMREIT adquirió la Cartera de GECREM con 156 propiedades
- El Fideicomiso Industrial II de MMREIT adquirió la Cartera de CPA con 50 propiedades
- El Fideicomiso Industrial III de MMREIT adquirió las 38 propiedades restantes de la Cartera de CPA

Valuadores calificados realizan anualmente las valuaciones de las propiedades de inversión. La primera valuación se realizará para el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

Se obtuvo una valuación independiente de las carteras efectuada por Colliers International, una firma de valuación y asesoría reconocida internacionalmente. Dicha valuación representa la estimación del valuador independiente del valor de mercado de la cartera inicial a la fecha de la valuación, que es en general el monto estimado al cual se intercambiaría la cartera entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de absoluta imparcialidad.

Se aplicaron los métodos de evaluación del costo, el valor de mercado y el análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de los negocios adquiridos aplicando básicamente un análisis de ingresos, utilizando la capitalización directa así como análisis de flujo de efectivo descontado. El valor razonable del negocio reconocido se encuentra dentro del rango determinado por el valuador independiente. Por consiguiente, no se ha reconocido crédito mercantil sobre la adquisición, como se indica en la nota 20.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

11. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2012
	\$'000
Honorarios de administración	4,558
Gastos relacionados con propiedades acumulados	3,288
Honorarios acumulados de auditoría y asesoría fiscal	3,023
Intereses por pagar	2,045
Otras cuentas por pagar	1,372
Total de cuentas por pagar	14,286

12. OTROS PASIVOS

	2012
	\$'000
Depósitos de garantía de arrendatarios*	224,839
Contraprestación contingente diferida respecto a propiedades de inversión**	240,867
Total de otros pasivos	465,706

* Los depósitos de garantía se determinan conforme a los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Grupo hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

** La contraprestación contingente diferida se relaciona con un requisito legal de pagar montos acordados cuando se cumplen ciertas condiciones en función del rendimiento, como se indica abajo.

- El Fideicomiso Industrial I de MMREIT acordó una provisión en función del rendimiento con filiales de GECREM como vendedores de la cartera de GE, mediante la cual se pagará a los vendedores una contraprestación adicional si la ocupación de la cartera de GE aumenta por encima de la referencia pertinente en las fechas de cálculo correspondientes. Conforme al acuerdo en función del rendimiento, GE ganará una parte prorrateada de un total de hasta USD 20.0 millones por porcentaje (o parte del porcentaje) de aumento en la ocupación, que causará que se pague el monto total si se logra la ocupación del 94% para el final de 2014.
- CPA está en el proceso de negociar una prórroga del contrato de arrendamiento del edificio denominado ATP-B001 con Thermo Fisher por diez años más. Como parte de esta modificación al contrato de arrendamiento, se acordará un aumento en la renta base cuando se termine una expansión del predio. Se acordó que no vencería para su pago una parte del precio total de compra de USD 311.9 millones a pagar por el Fideicomiso Industrial III de MMREIT a CPA hasta que se termine la ampliación del predio y FIBRAMM reciba el aviso correspondiente conforme al contrato. El Grupo retuvo un monto de contraprestación contingente diferida de USD 3.6 millones. Este ha sido debidamente descontado y contabilizado conforme a la NIIF 3.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

13. DEUDA

	2012
	\$'000
Líneas de crédito - circulantes	
Línea de crédito de IVA	910,707
Costos de transacción no amortizados	(23,913)
Total de líneas de crédito circulantes	886,794
Pagarés - no circulantes	
Financiamiento a plazo denominado en USD	9,770,896
Costos de transacción no amortizados	(93,036)
Total de líneas de crédito no circulantes	9,677,860
Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo tenía acceso a:	
Línea de crédito de IVA	910,707
Pagarés	11,876,160
Total de financiamiento de deuda disponible	12,786,867
Disposición hasta la fecha:	
Línea de crédito de IVA	910,707
Pagarés	9,770,896
Total de fondos utilizados	10,681,603
Monto de líneas de crédito no utilizado:	2,105,264

(a) Línea de crédito de IVA

FIBRAMM tomó un crédito de USD 70.0 millones en virtud de una línea de crédito garantizada a nueve meses con Macquarie Bank Limited (la "Línea de crédito de IVA"). Los intereses se pagan mensualmente a una tasa variable de la tasa Libor a tres meses más 2.25%. La tasa de interés incluida la Libor correspondiente al período que terminó el 31 de diciembre de 2012 fue de 2.56%.

Esos fondos se aportaron como capital contable al Fideicomiso Industrial I de MMREIT, que los utilizó para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirió. La Línea de crédito de IVA está garantizada por (i) una garantía de primera prioridad sobre una cuenta de reembolso de IVA establecida para recibir pagos de reembolso relacionados con el IVA pagado por la adquisición de las carteras de GECREM y de CPA; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRAMM en el Fideicomiso Industrial I de MMREIT.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

13. DEUDA (CONTINUACIÓN)

(b) Pagars

La adquisicin de los negocios correspondientes fue financiada por los siguientes crditos a los fideicomisos industriales de MMREIT:

- USD 451.4 millones (netos de costos de crdito) en virtud de una lnea de crdito garantizada con filiales de GECREM (la "lnea de crdito GE-GECREM"). El crdito consta de dos tramos, un tramo a tasa fija de USD 362.6 millones y un tramo a tasa variable de USD 88.8 millones. El monto total del crdito disponible es de USD 556.5 millones, un tramo a tasa fija con lmite de USD 365.4 millones y un tramo a tasa variable de USD 191.1 millones. La lnea de crdito tiene un plazo inicial de cinco aos comenzando la amortizacin de capital despus de un ao prorrogable a un plazo adicional sujeto al cumplimiento de ciertos ndices financieros. El tramo a tasa fija devenga intereses a una tasa anual de 5.07% y el tramo a tasa variable devenga intereses a tasa Libor a tres meses ms 3.85%. Como garanta de la lnea de crdito, GEREM tendr un inters prendario en las 156 propiedades que forman parte de la cartera de GEREM y todos los flujos de efectivo relacionados. Los convenios financieros fundamentales de la lnea de crdito son mnimos de efectivo sobre el rendimiento en efectivo y relacin mnima de cobertura del servicio de la deuda.
- USD 111.9 millones (netos de costos de crdito) en virtud de una lnea de crdito garantizada con filiales de GECREM (la "lnea de crdito CPA-GECREM"). El crdito consta de dos tramos, un tramo fijo de USD 79.8 y un tramo variable de USD 32.1 millones. La lnea de crdito total disponible es de USD 173.8 millones, un tramo a tasa fija con lmite de USD 80.5 millones y un tramo a tasa variable de USD 93.3 millones. La lnea de crdito tiene un plazo inicial de cinco aos comenzando la amortizacin de capital despus de un ao prorrogable a un plazo adicional sujeto al cumplimiento de ciertos ndices financieros. El tramo a tasa fija devenga intereses a una tasa anual de 5.07% y el tramo a tasa variable devenga intereses a tasa Libor a tres meses ms 3.80%. Como garanta, GEREM tendr un inters prendario en las 50 propiedades que forman parte de la cartera de GEREM y todos los flujos de efectivo relacionados. Los convenios financieros fundamentales son mnimos de efectivo sobre el rendimiento en efectivo y relacin mnima de cobertura del servicio de la deuda.
- USD 180.6 millones (netos de costos de crdito) en virtud de una lnea de crdito garantizada con filiales de MetLife (la "lnea de crdito CPA-MetLife"). La lnea de crdito total disponible es de USD 182.5 millones. La lnea de crdito tiene un plazo inicial de cinco aos comenzando la amortizacin de capital despus de tres aos prorrogable a un plazo adicional de dos aos y en adelante sujeto al cumplimiento de ciertos convenios financieros. La tasa de inters anual fija es de 4.5%. Como garanta de la lnea de crdito, la lnea de crdito CPA-MetLife tendr un inters prendario en las 38 propiedades que forman parte de la cartera de GEREM y todos los flujos de efectivo relacionados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

14. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO

N.º de CBFIs '000	Detalles	2012 \$'000
-	Contribución inicial	50
511,856	CBFIs emitidos a través de oferta pública inicial, 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	12,121,923

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 del Grupo, 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 de MMREIT.

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM otorgó a los suscriptores opciones de sobreasignación equivalentes al 15 por ciento de la cantidad total de CBFIs vendidas en el marco de la oferta global a un precio por CBFI de \$25 a ejercer durante un período de 30 días a partir de la fecha de cierre de la oferta.

Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de las opciones de sobreasignación se divulga dentro del capital contable como \$56.7 millones. El valor razonable se estimó utilizando el Método de Cox, Ross y Rubinstein incorporando los siguientes datos:

	2012 \$'000
Precio de ejercicio	25.00
Vencimiento	30 días
Tasa de interés libre	4.14%
Volatilidad	23%
Rentabilidad de dividendos esperada	0%

Se concedieron opciones de sobreasignación a un precio de ejercicio de \$25 y un vencimiento a 30 días. No hay intención de pagar dividendos durante la vida esperada de las opciones. La volatilidad utilizada refleja la volatilidad a 30 días de las acciones de una entidad de naturaleza similar a MMREIT.

15. PÉRDIDA ACUMULADA

	2012 \$'000
Saldo inicial	-
Pérdida incurrida durante el periodo	(725,099)
Saldo final	(725,099)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

16. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Administración de los riesgos

El Grupo administra el capital mediante la mezcla de fuentes de capital disponibles, cumpliendo al mismo tiempo con los requisitos legales y de su constitución respecto a capital y distribuciones, manteniendo el apalancamiento, las relaciones de cobertura de interés y otros convenios dentro de los límites aprobados y operando como negocio en marcha. El Grupo evalúa su método de administración del capital como una parte esencial de su estrategia general y dicho enfoque es revisado periódicamente por la administración y el Consejo de Administración.

Los instrumentos financieros más importantes del Grupo incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y los pasivos con interés. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés) y riesgo de liquidez.

El Grupo maneja su exposición a esos riesgos financieros conforme a la política de administración del riesgo financiero del Grupo, que coincide con los fondos administrados por Macquarie Infrastructure and Real Assets a nivel mundial. Dicha política establece el método que el Grupo utiliza para administrar los riesgos financieros, las políticas y los controles utilizados para reducir al mínimo el impacto potencial de dichos riesgos sobre sus rendimientos y las funciones y responsabilidades de las personas que participan en la administración de estos riesgos financieros.

El Grupo utiliza varias medidas para supervisar las exposiciones a esos tipos de riesgos. Los principales métodos incluyen análisis de sensibilidad del tipo cambio y de tasas de interés, análisis por antigüedad y evaluación de la calidad crediticia de la contraparte, y el uso de proyecciones de flujo de efectivo.

(i) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales en el momento de su vencimiento. La pérdida consiguiente es el monto del crédito no pagado o la pérdida incurrida al repetir un contrato de compraventa con una nueva contraparte. El Grupo tiene exposición al riesgo de crédito en todos sus activos financieros incluidos en el estado de situación financiera consolidado.

La concentración de riesgo de crédito se reduce al mínimo principalmente de la siguiente manera :

- asegurando que las contrapartes, junto con los respectivos límites de crédito, estén aprobadas, y
- asegurando que las transacciones se realicen con una gran cantidad de contrapartes.

El Grupo administra el riesgo sobre las cuentas por cobrar de arrendatarios al practicar revisiones de crédito de posibles arrendatarios, obtener garantías de los arrendatarios cuando corresponde y realizar revisiones detalladas de los pagos atrasados de los arrendatarios. El Grupo tiene políticas que limitan la cantidad de riesgo crediticio ante instituciones financieras, si resulta adecuado desde el punto de vista práctico y comercial. Las transacciones en efectivo se limitaron a contrapartes con grado de inversión, de acuerdo con la política de administración del riesgo financiero. El Grupo supervisa la calificación crediticia pública de sus contrapartes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

16. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(i) Riesgo de crédito (continuación)

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2012, el arrendatario individual más grande representa 4.1% de los ingresos totales por arrendamientos. El Grupo mantiene colaterales a través de depósitos en garantía o garantías bancarias sobre algunas cuentas por cobrar (principalmente en relación con cuentas por cobrar por arrendamientos), si corresponde.

La tabla siguiente detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de las principales ubicaciones geográficas y tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo crediticio máximo del activo del Fideicomiso.

				2012
	Efectivo y equivalentes de efectivo	Deudores y otras cuentas por cobrar	Otros activos	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
México				
Instituciones financieras	1,324,884	-	-	1,324,884
Otros	-	2,563,886	75,878	2,639,764
Total de México	1,324,884	2,563,886	75,878	3,964,648

(ii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge si el Grupo no cuenta con activos líquidos suficientes para cumplir sus obligaciones al vencimiento. Se administra para mantener suficiente efectivo y líneas de crédito disponibles. La administración prudente de la liquidez supone mantener suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiamientos mediante una cantidad adecuada de líneas de crédito disponibles y la capacidad de cerrar posiciones de mercado.

La administración supervisa de manera continua la posición de liquidez del Grupo y el Consejo de Administración la revisa trimestralmente. Se usa una tabla resumen con los vencimientos de los activos y los pasivos financieros que presentan a continuación para administrar los riesgos de liquidez. Los montos que aparecen en las tablas a continuación son los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los flujos de efectivo no descontados con respecto a saldos a vencer dentro de los 12 meses siguientes por lo general equivalen a sus montos en libros en el estado de situación patrimonial, porque el impacto del descuento no es considerable. El monto de flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con créditos bancarios y certificados de inversión y otros créditos se basa en tasas de interés variables y fijas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

16. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(ii) Riesgo de liquidez (continuación)

El análisis de vencimiento de instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

						2012
	A la vista	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
			\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,324,884	-	-	-	-	1,324,884
Deudores y otras cuentas por cobrar	-	144,935	2,418,951	-	-	2,563,886
Otros activos	-	-	-	75,878	-	75,878
Cuentas por pagar	-	14,286	-	-	-	14,286
Otros pasivos	-	-	-	465,706	-	465,706
Deuda	-	-	910,707	9,770,896	-	10,681,603

(iii) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que las fluctuaciones en los tipos de cambio modifiquen el valor del peso mexicano de los activos o las ganancias del Grupo denominados en moneda extranjera. El riesgo de tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se denominan en una moneda diferente de la moneda funcional del Grupo.

Ingresos en moneda no funcional

Mediante la inversión en activos que generan rentas en dólares estadounidenses, el Grupo devenga ingresos denominados en moneda extranjera. El ingreso de propiedades neto derivado se compensa parcialmente con los gastos denominados en dólares estadounidenses, incluidos los intereses.

Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

El Grupo apunta a reducir al mínimo el impacto de las fluctuaciones de tipo de cambio sobre sus inversiones netas en moneda distinta a la moneda funcional mediante préstamos en dólares para financiar parcialmente sus adquisiciones de propiedades de inversión. No se tiene contemplado cubrir de forma adicional el capital contable denominado en pesos mexicanos que se usa para financiar activos denominados en dólares.

El Grupo se expone al riesgo de tipo de cambio al invertir en propiedades de inversión denominadas en dólares y del ingreso derivado de esas propiedades. El Grupo se ha decidido mantener un perfil de riesgo en dólares. La administración no considera necesario tomar medidas para mitigar o reducir el riesgo de tipo de cambio existente en relación con las exposiciones en dólares.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

16. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(iii) Riesgo de mercado (continuación)

La siguiente tabla establece las inversiones en moneda no funcional del Grupo (en equivalentes en pesos mexicanos).

	2012
	\$'000
	Exposiciones en USD
Propiedades de inversión	18,476,822
Acreedores y otras cuentas por cobrar	151,119
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,359
Otros activos	74,433
Deudores y otras cuentas por pagar	(6,070)
Otros pasivos	(459,896)
Deuda	(10,564,654)
Exposición neta	7,684,113

En la tabla anterior se muestra el efecto que el movimiento en el tipo de cambio peso-dólar estadounidense aplicadas a las exposiciones netas podría producir en los activos netos del Grupo. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones de tipo de cambio, se aplicó un movimiento del 10%.

	2012	
	Movimiento de + 10%	Movimiento de - 10%
	Sensibilidad en la utilidad de operación	
Dólares	768,411	(768,411)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

16. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(iii) Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de las tasas de interés

El riesgo de las tasas de interés es el riesgo de que los cambios en las tasas de interés del mercado causen impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de las tasas de interés predominantemente por créditos a tasa variable y administra esta exposición con el método de revisión incluidas las exposiciones generadas por los créditos de los Fideicomisos Industriales.

Para administrar el riesgo de las tasas de interés, el grupo ha conseguido financiamiento con tasa de interés fija cuando ha sido posible. Actualmente, más del 75% del financiamiento de deuda del Grupo tiene tasa de interés fija.

La siguiente tabla refleja el incremento/(disminución) neto potencial en las utilidades, producto de los cambios en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2012; todas las demás variables permanecen constantes.

	2012
	\$'000
Tasa fija	
Deuda	(8,175,858)
Exposición fija neta	(8,175,858)
Tasa variable	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,324,884
Deuda	(2,505,745)
Exposición variable neta	(1,180,861)

Un movimiento de las tasas de interés aplicadas a las exposiciones netas en la tabla anterior podría producir cambio en los activos netos del Grupo.

	Movimiento de +1 % Sensibilidad \$'000	Movimiento de - 1 % la utilidad operativa \$'000
Efecto de la exposición variable neta	(11,809)	11,809

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

17. VALORES RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Deudores y acreedores y otras cuentas por cobrar y por pagar
- Propiedades de inversión
- Contraprestación contingente diferida

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

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

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

Para los activos y pasivos financieros mantenidos por el Grupo, el valor en libros equivale al valor razonable.

18. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene compromisos de capital de \$240.9 millones con respecto a contraprestación contingente contratada a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Los mismos se relacionan con provisiones para pagos adicionales en función del rendimiento incluidas como parte de los contratos de compra de las carteras adquiridas por el Fideicomiso Industrial I de MMREIT (\$199.9 millones) y el Fideicomiso Industrial III de MMREIT (\$41.0 millones).

El grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

19. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

El Grupo cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y sus acciones 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 período, se acumularon en las cuentas honorarios a pagar al Administrador Fiduciario de FIBRAMM por \$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 período, el Administrador Fiduciario del Fideicomiso recibió honorarios por \$0.77 millones, los cuales se pagaron durante el período.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

19. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(b) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRAMM y tiene 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 de FIBRAMM, MMREM tiene derecho a recibir honorarios base por administración de \$4.5 millones con respecto al período que finalizó el 31 de diciembre de 2012. Los honorarios base de administración se calculan al 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. La capitalización de mercado se calculará como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFI's circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo.

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 menciona 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's, y el monto total de todas las re-compras de CBFI's, 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.

Cualquier honorario por desempeño previamente pagado es deducido de este importe para llegar al honorario de desempeño. Este honorario es pagadero el último día de cada período de 2 años a partir del 19 de diciembre de 2012.

(c) Otras entidades asociadas

Durante el período, se pagaron montos por un total de \$80.1 millones a Macquarie Services México S.A. de C.V., una entidad asociada a MMREM. Dichos montos se relacionan con gastos de administración y costos relacionados con financiamiento incurridos antes de la constitución legal de FIBRAMM.

Durante el período, se pagó un monto de \$287.4 millones como Asignación para el Fundador a Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Limited, Sucursal Singapur, una entidad asociada a MMREM. Estos honorarios se calcularon como el 1.50% del precio de adquisición total de las carteras iniciales adquiridas (incluidas todas las contraprestaciones diferidas, en función de los rendimientos y otros montos contingentes, pagados realmente o no), más costos de transacción e impuestos relacionados con las adquisiciones (excluyendo el IVA), determinado en cada caso por MMREM de buena fe.

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 \$0.17 millones por servicios prestados al 31 de diciembre de 2012 que se han acumulado en las cuentas al final del año.

Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, adquirió 36,853,632 CBFI's como parte de la oferta global inicial de FIBRAMM.

Macquarie Capital U.S.A, Inc. fue una de las suscriptoras internacionales de la oferta global de FIBRAMM y devengó honorarios de \$48.2 millones por prestar esos servicios de la misma manera que los otros suscriptores participantes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El 19 de diciembre de 2012, FIBRAMM adquirió negocios que se componen de la cartera de GECREM (156 propiedades de inversión) y la cartera de CPA (88 propiedades de inversión), como se indica en la nota 10.

Los negocios adquiridos aportaron ingresos de \$156.1 millones al Grupo desde la fecha de adquisición hasta el 31 de diciembre de 2012 y utilidades operativas de \$130.6 millones. Si la adquisición se hubiera producido el 1 de enero de 2012 y todas las demás variables se hubieran mantenido constantes, los ingresos de ventas consolidados del Grupo para 2012 se estiman en \$1.7 mil millones y las utilidades consolidadas para el año se estiman en \$385.0 millones. Esta estimación no incluye los efectos del valor razonable de las propiedades de inversión al 1 de enero de 2012 ni los efectos de la fluctuación cambiaria por las partidas monetarias en moneda extranjera ya que no es práctico determinarlas.

A continuación se presentan detalles de los activos y los pasivos adquiridos:

					2012
		Fideicomiso Industrial I de MMREIT	Fideicomiso Industrial II de MMREIT	Fideicomiso Industrial III de MMREIT	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	10	10,499,290	4,002,392	3,974,821	18,476,503
Cuentas por pagar		(115,500)	-	-	(115,500)
Valor razonables de activos y pasivos adquiridos		10,383,790	4,002,392	3,974,821	18,361,003
Total de contraprestación de compra		10,299,388	4,002,392	3,933,856	18,235,636
Contraprestación contingente diferida		199,902	-	40,965	240,867
Efectivo y equivalentes de efectivo adquiridos		(115,500)	-	-	(115,500)
Flujo de salida neto de efectivo y equivalentes de efectivo al momento de la adquisición		10,383,790	4,002,392	3,974,821	18,361,003
Crédito mercantil		-	-	-	-

La contraprestación de compra divulgada previamente incluye el efectivo y los equivalentes de efectivo por un monto de \$18.2 mil millones pagados a los propietarios anteriores de la adquirente, conforme a las adiciones en la nota 10.

Se obtuvo una valuación independiente del negocio adquirido de Colliers International. La administración determinó que la entidad adquirida se debe contabilizar como un negocio de acuerdo con la NIIF 3: Combinaciones de negocios.

a) Gastos relacionados con adquisiciones

Se incluyeron en las utilidades y pérdidas los costos de \$488.1 millones relacionados con adquisiciones, sin tiempo de la administración y gastos relacionados.

b) Contraprestación contingente

Conforme a los términos de los contratos de compra de activos con respecto a las carteras de GE-GECREM y CPA-MetLife, el Fideicomiso Industrial I de MMREIT y el Fideicomiso Industrial III de MMREIT tenían el compromiso de pagar un monto estimado de \$240.9 millones a los vendedores respectivos en caso de cumplirse ciertas condiciones. Detalles adicionales disponibles en la nota 12.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Conforme a la oferta pública inicial, se concedió a los suscriptores una opción de sobreasignación para comprar hasta 76,778,400 de CBFIs adicionales al precio de oferta de \$25.00 por acción dentro de un período de treinta días a partir de la fecha del cierre de la oferta. Durante el período que terminó el 31 de diciembre de 2012, se emitieron y cancelaron 21,431,477 CBFIs, consultar más detalles en la nota 14. Las 55,310,126 opciones restantes se ejercieron el 17 de enero de 2013 por un producto neto de \$1,349 millones.

El 8 de febrero de 2013, se dio aviso irrevocable a Macquarie Bank Limited de la intención del Grupo de pagar el saldo insoluto de USD70 millones con respecto a la línea de crédito de IVA. La línea de crédito de IVA se pagó el 13 de febrero de 2013 conforme a los términos del aviso irrevocable.

El 15 de febrero de 2013 se presentó a las autoridades fiscales una solicitud para la devolución del IVA pagado como parte de la adquisición de las propiedades de inversión (ver la nota 8). La administración supervisará el avance de esta solicitud de manera continua.



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y Tenedores de los CBFIs
FIBRA Macquarie México:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de FIBRA Macquarie México (FIBRAMM), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y el estado consolidado de resultados, de pérdida integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, y notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.



FIBRA Macquarie México

2.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente la situación financiera consolidada de FIBRA Macquarie México, al 31 de diciembre de 2012, así como los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por el periodo que comprende del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafos de Énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

Como se indica en la Nota 1, FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (según el mismo fue modificado en su integridad el 11 de diciembre de 2012), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dicho carácter, el "Fiduciario FIBRAMM"), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los CBFIs (en dicho carácter, el "Representante Común"), y MMREM, como administrador (en dicho carácter, el "Administrador"). FIBRAMM es un fideicomiso de inversión en bienes raíces o "FIBRA" para efectos del pago del Impuesto Sobre la Renta federal mexicano.

El 25 de octubre de 2012, el Fideicomiso industrial I de MMREIT 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 Fideicomiso industrial I de MMREIT acordó adquirir ciertas propiedades industriales (la "Cartera de GECREM"). El 20 de septiembre de 2012, el Fideicomiso industrial II de MMREIT y el Fideicomiso industrial III de MMREIT 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").

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C. P. C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
26 de marzo de 2013



KPMG Cárdenas Dosal
Bldv. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Monterrey N.L. a 30 de abril de 2013

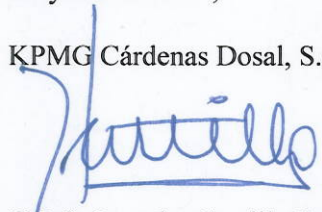
Al Comité Técnico y Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FIBRA Macquarie México

En mi carácter de auditor externo de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, actualizadas al 12 de octubre de 2012 (las "Disposiciones Generales") emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con los estados financieros consolidados dictaminados de FIBRAMM al 31 de diciembre de 2012 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo de FIBRAMM, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de mi informe de auditoría sobre los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar el informe de auditoría correspondiente y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo de FIBRAMM.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Monterrey N.L. a 30 de abril de 2013

Al Comité Técnico y Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FIBRA Macquarie México

Expreso mi consentimiento para que FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el periodo del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, el informe de auditoría que emití con fecha 26 de marzo de 2013, sobre los estados financieros consolidados de FIBRAMM al 31 de diciembre de 2012 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012.

El informe de auditoría que emití con fecha 26 de marzo de 2013 sobre los estados financieros consolidados de FIBRAMM al 31 de diciembre de 2012 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, que se incluye como anexo en el Reporte Anual referido en el primer párrafo de esta carta, contiene dos párrafos de énfasis, mismos que se detallan en los párrafos séptimo y octavo de dicho informe de auditoría.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio

Important Note:

This English convenience translation, which is available online at www.macquarie.com/mmreit, is for courtesy purposes only. The Spanish original prevails.

MACQUARIE MEXICAN REIT
2012 ANNUAL REPORT

CONVENIENCE TRANSLATION



Macquarie Mexican

REIT



Macquarie Mexican REIT (MMREIT)

A real estate investment trust (

opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties.

Our Business

MMREIT's business objective is to generate attractive returns for our investors by acquiring, external growth through selective acquisitions and internal growth through proactive asset management.

Contents

Letter to Investors....	1
2012 Highlights....	4
Portfolio Highlights....	5
2012 Report....	7

Letter to Investors

Dear Investors,

This past year marked an exciting start to Macquarie Mexican REIT (MMREIT) as a publicly listed trust. MMREIT came to market at the end of 2012, when the Mexican economy was continuing to experience positive momentum and growth, proving itself resilient to broader macroeconomic uncertainty.

Favorable Macroeconomic Fundamentals

The Mexican economy has been a standout throughout the global financial crisis. Gross domestic product growth remained stable with inflation, aided by Mexico's disciplined approach to fiscal management. The Mexican economy benefits from a sound legal and regulatory framework, favorable location and a skilled, low cost labor force which has led to an increase in manufacturing, with exports doubling since 2000. This was also an important period for the Mexican real estate market which enjoyed increased direct investment as a result of the institutionalization of the real estate asset class creating ongoing high-quality investment opportunities.

Largest REIT IPO

All this helped set the stage for MMREIT's debut as a publicly listed trust on December 14, 2012 when its real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*) or "CBFIs" commenced trading on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*). We were encouraged by the investor response we received throughout the listing process and on December 19, 2012 completed our global offering of 511,856,000 CBFIs, generating gross proceeds of Ps.12.8 billion (approximately US\$1.0 billion).

Pursuant to the conditions established in the global offering, on January 17, 2013 the underwriters partially exercised the over-allotment option granted to them and this resulted in the issuance of an additional 55,310,126 CBFIs, generating an additional Ps.1.4 billion (approximately US\$110 million) in gross proceeds and increasing the number of total outstanding CBFIs to 567,166,126. Total gross proceeds from the global offering, including from the partially exercised over-allotment option, amounted to Ps.14.2 billion (approximately US\$1.1 billion).

We view the strong response we received as an indication of the attractiveness of real estate opportunities in Mexico to both local and international investors, as well as the strength of our management team and the quality of our portfolio. We believe MMREIT is well positioned to capitalize on the trends we see in Mexico arising from the changing dynamics of the real estate market.

Strategic Focus

With the listing of MMREIT now complete, we are focused on two main strategic priorities in 2013: operational excellence and acquisitions. We feel these two priorities are vital to establishing a solid foundation for success. From an operational perspective, we are focused on the integration of the two portfolios we acquired and transitioning the property administration of those two portfolios into MMREIT's platform. Our objective is to make these operational changes apparent to tenants in the form of more responsive customer service and a generally improved customer experience.

On the acquisitions front, our expectation is to grow via acquisitions. We expect the Mexican real estate market to go through a period of significant institutionalization in terms of real estate ownership, creating ongoing high-

quality investment opportunities. Our intention **s to diversify our portfolio into the office and retail real estate sectors**, and we are currently reviewing a strong pipeline of opportunities.

Strong Financial Position

While MMREIT is reporting results for an abbreviated year, we are already encouraged by the performance of our portfolio and the improvements observed in its underlying leasing fundamentals. We are pleased with our success to date and look forward to acting on the opportunities for growth that lie ahead.

MMREIT's total revenue in the abbreviated year amounted to Ps.156.1 million (approximately US\$12.0 million), including one-time lease termination revenue of Ps.98.3 million (approximately US\$7.6 million) received during the period. Rental revenues totaled Ps.56.3 million (approximately US\$4.3 million). Net operating income ("NOI") for the year was Ps.152.0 million (approximately US\$11.7 million). NOI per CBF¹ was Ps.0.30 (approximately US\$0.02).

Net loss for the year, during the operating period of December 19, 2012 to December 31, 2012, totaled Ps.725.1 million (approximately US\$41.4² million), or Ps.1.42 (approximately US\$0.08) per CBF¹. Funds from Operations ("FFO") for the year totaled Ps.121.7 million (approximately US\$9.4 million), or Ps.0.24 (approximately US\$0.02) per CBF¹.

Portfolio Performance

Overall, the occupancy rate across our portfolio was 92.1% at year end. Rental rates on signed **eases remained flat over the prior quarter, and** increased slightly over the prior year. We are pleased with continued improvements in key markets such as Ciudad Juarez, which continue to benefit from a period of recovery and investment. Our property management teams are engaged in an ongoing dialogue with leasing agents and prospective clients and we expect to continue to improve these fundamentals over the course of 2013.

A Strong Start To 2013

While we only had 13 days of operations in 2012, it was nevertheless an important and busy period for MMREIT. I am incredibly pleased with how our teams have delivered, both throughout the IPO process and now as a newly formed FIBRA. They continue to work tirelessly in 2013 to ensure a seamless transition for tenants and a positive start in performance for investors. I am excited about the future prospects for MMREIT and look forward to reporting on our continued success. On behalf of the MMREIT team, I thank you for your support.

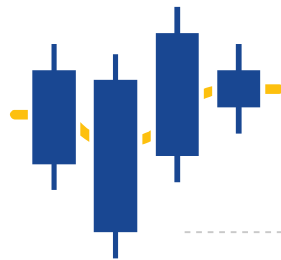
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaime Lara Medellin'.

Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

1. Based on 511,856,000 CBFs as of December 31, 2012.
2. Unrealized foreign exchange rate movements are recognized in other comprehensive income under IAS21.



2012 Highlights



Largest REIT IPO

ever on the Mexican Stock Exchange

Largest Real Estate IPO

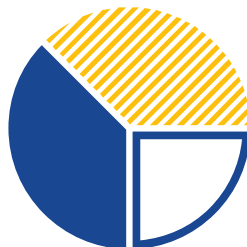
in North America since 2006



Raised gross proceeds of

Ps. **\$12.8 billion**

(approximately US\$1 billion) excluding the over-allotment option



Acquired the

2nd largest

industrial portfolio in Mexico with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area

Portfolio occupancy increased from 91.1% at the end of 3Q12 to

92.1% at the end of FY12



Funds from Operations of

Ps. **121.7 million**

(approximately US\$9.4 million) in FY12

Portfolio Highlights

Overview

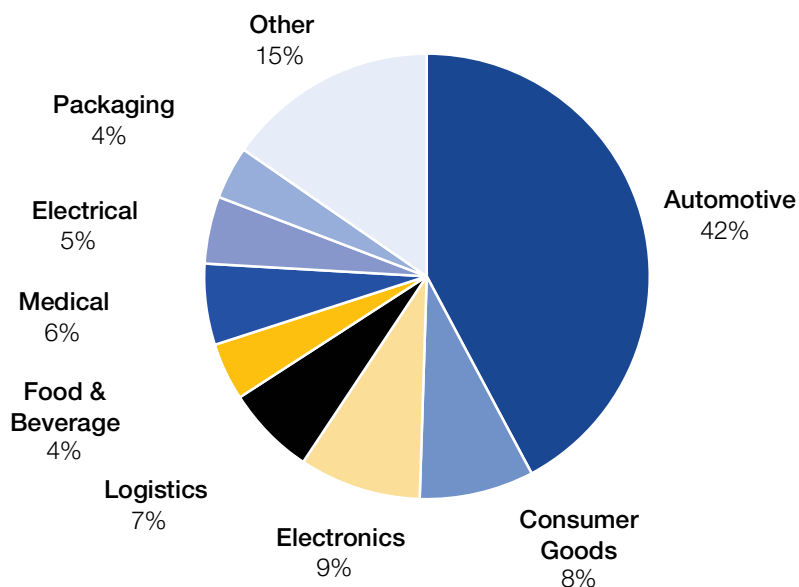
MMREIT owns the second largest industrial real estate portfolio in Mexico with 244 properties accounting for approximately 2.5 million square meters of gross leasable area. MMREIT's portfolio is spread across 21 cities in 15 Mexican states.



	North	Bajío	Central	Other	Total
Number of buildings	192	21	30	1	244
Number of tenants	241	30	66	2	339
Square Meters (in thousands)	1,972.7	289.1	206.7	17.9	2,486.4
Occupancy	90.2%	100%	98.7%	100%	92.1%
% Annualized Base Rent	77.2%	12.6%	9.3%	0.8%	100%
Average Monthly Rent per m²	US\$4.56	US\$4.59	US\$4.79	US\$4.79	US\$4.58

By Industry

MMREIT's top three tenant industries by sector are the automotive, consumer goods and electronics industries. Mexico is a strategic supplier to the international automotive market and is the world's fifth largest exporter of light vehicles³ and the eighth largest vehicle producer worldwide³.



3. Source: Asociación Mexicana de la Industria Automotriz (AMIA)



MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE
MANAGEMENT, S.A. DE C.V.

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

SETTLOR

TRUSTEE

FIBRAMQ12

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2012, SUBMITTED IN ACCORDANCE WITH THE GENERAL PROVISIONS APPLICABLE TO ISSUERS AND OTHER STOCK MARKET PARTICIPANTS

Duration and Maturity Date: The Real Estate Trust Certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) ("CBFIs") issued by Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee of Macquarie Mexican REIT (the "Trust") are not amortizable and therefore are not subject to a certain duration or maturity date.

Trust: The trust created under Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, as amended and restated from time to time, entered into by the Settlor, the Trustee, the Manager and the Common Representative.

Trustee: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Settlor: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

First Place Beneficiaries: The Persons that hold title to one or more CBFIs from time to time, collectively represented for all purposes of the Trust Agreement by the Common Representative ("Holders").

Manager: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Summary of the most important characteristics of the assets or rights conferred to the Trust: As of December 31, 2012, our portfolio consists of 244 properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area ("GLA"), with no single property representing more than 3.2% of our GLA. As of December 31, 2012, these properties are 92.1% leased, in terms of GLA, to 339 tenants, including leading Mexican and multinational companies, with no single tenant accounting for more than 4.1% of annualized base rent.

Rights conferred by the CBFIs: In accordance with article 63 of the Mexican Securities Market Law, the CBFIs grant Holders the following rights: (a) the rights to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of the Trust, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of the Trust Estate or the Trust, in each case, on the terms established under the Trust Agreement. In addition, Holders are entitled to the following rights: (i) Holders that individually or collectively hold 10% or more of our outstanding CBFIs will have the right to request that the Common Representative call a Holders Meeting, specifying the items of the agenda thereof; (ii) Holders that represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs may request that a Holders Meeting be adjourned for three calendar days (without the need of a further call), in respect of the voting of any matter in respect of which they consider themselves not sufficiently informed; (iii) Holders that represent, individually or collectively, 20% or more of our outstanding

CBFIs, will have the right to judicially oppose resolutions adopted at a Holders Meeting; and (iv) Holders, or a group of Holders, may appoint one member of our Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold.

Distributions: The Trustee shall make distributions to Holders in accordance with the prior written instructions of the Manager. Each distribution shall be made as follows: (a) the Manager shall instruct the Trustee, at least six (6) business days in advance of the date on which the distribution shall be made, to make the distribution, provided that if the distribution does not comply with the distribution policy adopted by the Technical Committee, then it will be subject to the prior approval of the Technical Committee, (b) for purposes of the distribution, the Manager shall instruct the Trustee in writing to transfer the amounts to be distributed from the general account of the Trust to the distribution account of the Trust, and to make the distribution to Holders and (c) the payment of the distribution shall be made pro rata among Holders on the basis of the CBFIs owned by each of them as of the record date for the distribution.

Frequency and manner of distributions: The current distribution policy is to declare distributions quarterly. This may change in the future. The payment of distributions will be made pro rata among Holders on the basis of the CBFIs owned by each of them as of the record date for the distribution.

Place and Manner of Payment: All cash payments to Holders will be made by means of wire transfer through S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., located at Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Mexico, Federal District.

Common Representative: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depository: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Tax Treatment: Prior to investing in CBFIs, investors should consider that the tax treatment relative to any applicable exemption of income tax on distributions on, and the purchase and sale of, these securities, is that provided for under Articles 223 and 224 of the Mexican Federal Income Tax Law and which has been confirmed by the tax authorities by way of a Ruling from the SAT.

Specification the characteristics of outstanding CBFIs: Our CBFIs are non-amortizable Real Estate Trust Certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*), without nominal value, issued by the Trustee in accordance with the Trust Agreement, the Mexican Securities Market Law (*Ley del Mercado de Valores*), the CNBV Regulations (*Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*), the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions (*Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*) and other applicable laws and regulations. The CBFIs are a single class, series and type and are listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*).

Number of outstanding CBFIs: 567,166,126 (five-hundred sixty-seven million one hundred sixty-six thousand one-hundred twenty-six) as of the date of this Annual Report.

National Securities Registry: The CBFIs are registered under No. 2679-1.81-2012-006 with the National Securities Registry (*Registro Nacional de Valores*) maintained by the Mexican National Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*). Such registration does not imply a certification as to the investment quality of the securities, our solvency, or the accuracy or completeness of the information contained in this Annual Report, and does not validate acts that are contrary to applicable law.

**ANNUAL REPORT PRESENTED IN ACCORDANCE WITH THE GENERAL
REQUIREMENTS FOR ISSUERS AND OTHER MARKET PARTICIPANTS FOR THE
PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012.**

Additional Disclaimers:

NEITHER THE TRUST NOR THE MANAGER IS AN AUTHORIZED DEPOSIT-TAKING INSTITUTION FOR THE PURPOSES OF THE BANKING ACT OF 1959 (COMMONWEALTH OF AUSTRALIA). THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES DO NOT REPRESENT DEPOSITS OR OTHER LIABILITIES OF MACQUARIE BANK LIMITED ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL DOES NOT GUARANTEE NOR OTHERWISE PROVIDE ASSURANCE IN RESPECT OF THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES.

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

This Annual Report is not an offer or invitation for subscription or purchase or a recommendation of securities. It does not take into account the investment objectives, financial situation and particular needs of any investor or prospective investor. Before making an investment in the Trust, an investor or prospective investor should consider whether such an investment is appropriate to their particular investment needs, objectives and financial circumstances and consult an investment adviser if necessary.

Information, including forecast financial information, in this Annual Report should not be considered as a recommendation in relation to holding, purchasing or selling units, securities or other instruments in the Trust. Due care and attention has been used in the preparation of forecast information. However, actual results may vary from forecasts and any variation may be materially positive or negative. Forecasts by their very nature are subject to uncertainty and contingencies, many of which are outside the control of the Trust. Past performance is not a reliable indication of future performance.

This Annual Report contains forward-looking statements. Examples of such forward-looking statements include, but are not limited to: (i) statements regarding our future results of operations and financial condition; (ii) statements of strategy, plans, intentions, objectives or goals; and (iii) statements of assumptions underlying such statements. Words such as “aim,” “anticipate,” “believe,” “could,” “estimate,” “expect,” “forecast,” “guidance,” “intend,” “may,” “plan,” “potential,” “predict,” “seek,” “should,” “will” and similar expressions are intended to identify forward-looking statements but are not the exclusive means of identifying such statements.

By their very nature, forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties, both general and specific, and risks exist that the predictions, forecasts, projections and other forward-looking statements will not be achieved. We caution investors that a number of important factors could cause actual results to differ materially from the plans, intentions, expectations and estimates expressed or implied in forward-looking statements, including, but not limited to, the following factors:

- economic, political and social conditions globally, in Mexico and in those states and municipalities where our properties are located;
- our ability to successfully implement our business and growth strategies;
- the competitive environment in which we operate;
- our ability to maintain or increase our rental rates and occupancy rates;
- the performance and financial conditions of our tenants;
- our ability to collect rents from our tenants;
- contingent liabilities arising from acquired properties;
- our ability to successfully engage in strategic acquisitions of new properties;
- our ability to obtain financing on favorable terms or at all;
- our ability to expand into new markets in Mexico;
- our ability to sell any of our properties;
- inflation, interest rates and fluctuations in the value of the Mexican Peso;
- natural disasters, or other conditions such as environmentally hazardous conditions, that affect our properties;
- our ability to generate sufficient cash flows to satisfy any future debt service obligations and to make distributions;

- the terms of laws and government regulations that affect us and interpretations of those laws and regulations, including, but not limited to, changes in tax laws and regulations affecting FIBRAs, real property tax rates, and environmental, real estate and zoning laws;
- our dependency on the ability of our Manager to manage our business and implement our growth strategy and of our property administrators to administer and maintain our properties;
- actual and potential conflicts of interests with our Manager, MIRA and Macquarie Group;
- our ability to qualify as a FIBRA and to qualify our investment trusts as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes;
- our and our Manager's ability to operate and manage a publicly-traded Mexican FIBRA; and
- other factors set forth under the caption "Risk Factors".

In light of these risks, uncertainties and assumptions, the forward-looking events described in this Annual Report may not occur. These forward-looking statements speak only as to the date of this Annual Report and we undertake no obligation to update or revise any forward-looking statement, whether as a result of new information or future events or developments.

Although we believe the plans, intentions, expectations and estimates reflected in or suggested by such forward-looking statements are reasonable, we cannot assure you that those plans, intentions, expectations or estimates will be achieved. In addition, you should not interpret statements regarding past trends or activities as assurances that those trends or activities will continue in the future. All written, oral and electronic forward-looking statements attributable to us or persons acting on our behalf are expressly qualified in their entirety by this cautionary statement.

TABLE OF CONTENTS

1.	General Information	13
a)	Terms and Definitions	13
b)	Executive Summary	30
i.	Overview	30
ii.	Our Competitive Strengths	31
iii.	Our Strategy	33
iv.	Investment Approach	34
v.	Investment Process	35
vi.	Our Properties	37
vii.	Our Structure	40
viii.	Manager	42
ix.	Property Administration	46
x.	FIBRA Status	46
xi.	Distribution Policy	46
xii.	Summary Financial Information	46
xiii.	Relevant Information for the Period	47
xiv.	Judicial, Administrative or Arbitration Processes	48
c)	Public Documents	48
d)	Risk Factors	48
e)	Other Securities Issued by the Trust	71
2.	Further Information on the Trust and its Assets	72
a)	Trust Estate	72
i.	Evolution of the property, rights or securities transferred to the Trust	72
ii.	Performance of CBFIs	79
b)	Relevant Information for the Period	79
c)	Other Third Parties Liable to the Trust or to CBFI Holders	79
3.	Financial Information	80
a)	Selected Financial Data	80
b)	Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations	81
4.	Management	89
a)	External Auditors	89
b)	Related Party Transactions and Conflicts of Interest	89

c)	Holders' Meetings	91
5.	Responsible Parties	92
6.	Annexes	93

1. GENERAL INFORMATION

a) Terms and Definitions

Terms	Definitions
“Additional CBFIs”	Means CBFIs issued through Additional Issuances.
“Additional Issuance”	Means any Issuance additional to the Initial Issuance, public or private, inside or outside Mexico.
“Affiliate”	Means, with respect to any specified Person, a Person that directly or indirectly, through one or more intermediaries, Controls, is Controlled by, or is under common Control with, the Person specified, provided, that, none of the Trust, the Trustee or Persons Controlled by the Trust or the Trustee shall be “Affiliates” of the Manager.
“Annual Cumulative Inflation Rate”	Means for any period for which such percentage is being calculated, as of any date of determination, the difference (expressed as a percentage per annum) between Inflation on such date of determination and Inflation at the start of the relevant period, as determined in good faith by the Manager.
“Annual Valuation”	Means the valuation on a portfolio basis of all of the Real Estate Assets in which the Trust and/or any Investment Trust has invested made on a yearly basis as of the end of each Fiscal Year ending on or after December 31, 2013, by the Independent Valuer.
“Annualized Base Rent”	Means the total base rent set forth in the existing leases for the properties (without including any adjustments for taxes or insurance that may be available under the relevant contract) as of the last month prior to the applicable period, multiplied by twelve.
“Audit and Practices Committee”	Means the audit and practices committee of the Trust.
“Base Management Fee”	In respect of a Half Year, means an amount calculated for the duration of the Half Year at the rate of 1.00% (one percent) per annum of the Market Capitalization of the Trust as at the Base Management Fee Calculation Date for the Half Year; provided, that in no event shall the Base Management Fee be reduced to an amount less than zero.
“Base Management Fee Calculation Date”	In respect of a Half Year, means the first day of the Half Year.
“Beneficiaries”	Means those Persons that have acquired or have been issued with one or more CBFIs from time to time, represented for all purposes of the Trust Agreement, by the Common Representative.
“Binding Commitment”	Means, in respect of an Investment: (a) any commitment (conditional or unconditional) enforceable or

Terms	Definitions
	purporting to be legally enforceable against the Trust or any Investment Trust; and
	(b) any commitment by the Trust or any Investment Trust, whether or not enforceable or purportedly enforceable, approved by the Manager that is ancillary to or related to the commitment referred to in paragraph (a) and in the absence of which the Manager determines and instructs the Trustee that such binding commitment of the Trust or the Investment to which such binding commitment relates would be materially affected;
	for greater certainty, to the extent the amount or quantum of a Binding Commitment is relevant in the context of the Trust Agreement, such amount or quantum shall:
	(i) be calculated at the time of the corresponding calculation;
	(ii) be calculated without duplication as between the Trust and any Investment Trust; and
	(iii) reflect only amounts that the Manager intends and instructs the Trustee are to be funded by the Trust or any Investment Trust from their respective assets.
"BMV"	Means the Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"BMV Internal Regulations"	Means the Internal Regulations of the BMV, published in the BMV's Bulletin on October 24, 1999.
"Business Day"	Means any day other than a Saturday, a Sunday or a day on which banking institutions in Mexico are authorized or obligated by law, regulation or executive order to close, pursuant to the calendar published by the CNBV.
"CAGR"	Means the compound annual growth rate.
"Calculation Date"	Means a Base Management Fee Calculation Date or a Performance Fee Calculation Date, as applicable.
"CBFIs" or "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios"	Means, indistinctly, the non-amortizable real estate trust certificates (<i>certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios</i>), without par value, issued by the Trustee pursuant to the Trust Agreement.
"CETES"	Means Mexican government Peso-denominated treasury bills (<i>Certificados de la Tesorería de la Federación</i>).
"Claims"	Means any and all claims, demands, liabilities, costs, expenses, damages, losses, suits, proceedings and actions, whether judicial, administrative, investigative or otherwise, of whatever nature, known or unknown, liquidated or unliquidated.
"CNBV"	Means the National Banking and Securities Commission (<i>Comisión Nacional Bancaria y de Valores</i>).
"CNBV Regulations"	Means the General Provisions applicable to the Issuers of Securities and to other Stock Market Participants (<i>Disposiciones de Carácter</i>

Terms	Definitions
	<i>General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores</i>), published in the <i>Diario Oficial de la Federación</i> on March 19, 2003 and any amendments thereto.
“Common Representative”	Means Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero in its capacity as common representative of the Holders, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as common representative of the Holders in accordance with the Trust Agreement.
“Control” and “Controlled”	Has the meaning assigned to such term in the LMV.
“Covered Person”	Means the Manager and its Affiliates; each of the current and former shareholders, officers, directors (including persons who are not directors who sit on any advisory board or other committee of the Manager), employees, secondees, members, managers, advisors and agents of the Manager and each of its Affiliates; the Trustee, the Common Representative and each of its respective officers, directors, employees, agents and fiduciary delegates; each person serving, or who has served, as a member of the Audit and Practices Committee and/or the Technical Committee; and any other person designated by the Manager as a Covered Person who serves at the request of the Manager on behalf of the Trust.
“CPA”	Means Corporate Properties of the Americas.
“CPA-GECREM Facility”	Means the Credit Facility dated November 23, 2012, entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Industrial Trust II, as borrower, and GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., as lender, administrative agent and security agent.
“CPA-GECREM Security Trust”	Means the security trust created for the purpose of guaranteeing the obligations of MMREIT Industrial Trust II under the CPA-GECREM Facility.
“CPA-MetLife Facility”	Means the Credit Facility dated November 30, 2012, entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Industrial Trust III, as borrower, and MetLife, as lender, administrative agent and security agent.
“CPA-MetLife Security Trust”	Means the security trust created for the purpose of guaranteeing the obligations of MMREIT Industrial Trust III under the CPA-MetLife Facility.
“CPA Portfolio”	Means the portfolio of 88 industrial real estate properties acquired by MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III from affiliates of CPA.
“Damages”	Means any and all Claims that may accrue to or be incurred by any Covered Person, or in which any Covered Person may become involved, as a party or otherwise, or with which any Covered Person may be threatened, relating to or arising out of the investment or other activities of the Trust, activities undertaken in connection with the Trust, or otherwise relating to or arising out of the Trust Agreement or the resulting agreements or contracts thereof,

Terms	Definitions
	including amounts paid in satisfaction of judgments, in compromise or as fines or penalties, and counsel fees and expenses incurred in connection with the preparation for or defense or disposition of any Proceeding, whether civil or criminal.
“Debt Service”	Means, with respect to the Trust or any Investment Trust, as of any date of determination, the sum, as determined by the Manager in good faith, of all payments or repayments of principal or interest (including, without limitation, default interest or prepayment premiums) expected by the Manager to be made by the Trust or such Investment Trust, as applicable, during the 12 (twelve) months following such date of determination, in respect of all Indebtedness of the Trust or such Investment Trust as of such date of determination (including Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust or such Investment Trust on such date of determination), as applicable, excluding (i) Indebtedness between the Trust and any Investment Trust, (ii) Indebtedness between an Investment Trust and any other Investment Trust, and (iii) Indebtedness incurred or assumed for the purpose of funding the payment of VAT.
“Debt Service Coverage Ratio”	Means, with respect to the Trust or any Investment Trust, as of any date of determination, the ratio of (a) the Relevant EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, to (b) the Debt Service of the Trust or such Investment Trust, as applicable.
“Disabling Conduct”	Means, with respect to any Person (other than a member of the Audit and Practices Committee or the Technical Committee acting in such capacity), fraud, <i>dolo, mala fe</i> or gross negligence (<i>negligencia inexcusable</i>) by or of such Person, or reckless disregard of duties by such Person in the conduct of such Person's office; and with respect to any member of the Audit and Practices Committee or the Technical Committee acting in such capacity, fraud, <i>dolo</i> or <i>mala fe</i> .
“Distribution”	Means any distribution in respect of the CBFIs made by the Trust to Holders.
“Distribution Account”	Means the segregated distribution account established and maintained by the Trustee upon the instructions of the Manager.
“Distribution Policy”	Means the distribution policy of the Trust, as proposed by the Manager and approved by the Technical Committee from time to time.
“Dollars” or “US\$”	Means the lawful currency of the United States of America.
“EBITDA”	Means annualized earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.
“Emisnet”	Means the <i>Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores</i> of the BMV.
“Environmental Law”	Means, collectively, the <i>Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente</i> , the <i>Ley de Aguas Nacionales</i> , the <i>Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos</i> , the applicable Mexican official rules, the <i>Ley General de Salud</i> , the <i>Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el</i>

Terms	Definitions
	<i>Trabajo</i> , as such laws, regulations and rules have been or are amended, partially or totally, restated or otherwise modified from time to time.
“External Auditor”	Means KPMG Cárdenas Dosal, S.C. or any other auditor hired by the Trust from time to time; <u>provided</u> that such auditor is an internationally recognized public accounting firm independent of the Manager and the Trustee.
“Extraordinary Holders Meeting”	Means an extraordinary Holders Meeting.
“FIBRA”	Means a Real Estate Investment Trust (<i>Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces</i>).
“Fiscal Year”	Means the period from January 1 until December 31 of each calendar year, except as otherwise required by law.
“Founder’s Grant”	Means an amount equal to 1.5% (one point five per cent) of the aggregate acquisition price (including any deferred consideration, earn-outs or other contingent amounts, whether or not actually paid) of the Initial Portfolio plus any and all transaction costs and taxes (excluding VAT) associated therewith (as determined by the Manager in good faith), payable to the Manager or one or more of its Affiliates.
“GECREM”	Means GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. operating commercially as GE Capital Real Estate Mexico.
“GECREM Facility”	Means the Credit Facility dated November 22, 2012, entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Industrial Trust I, as borrower, GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., as lender, administrative agent and security agent, and Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V., as lender.
“GECREM Portfolio”	Means the portfolio of 156 industrial real estate properties acquired by MMREIT Industrial Trust I from affiliates of GECREM.
“GECREM Security Trust”	Means the security trust created in order to guarantee the obligations of MMREIT Industrial Trust I under the GECREM Facility.
“GLA”	Means gross leasable area.
“Global Offering”	Means the global offering by the Trust of 511,856,000 CBFIs, consisting of the International Offering and the Mexican Offering.
“Global Certificate”	Means the global certificate documenting the CBFIs.
“Governmental Authority”	Means any nation, government, agency, state, municipality or other political subdivision thereof, or any other agency or entity exercising administrative, executive, legislative, judicial, monetary or regulatory functions of or pertaining to the government.
“Security Trusts”	Means the joint reference to the CPA-GECREM Security Trust, the CPA- MetLife Security Trust and the GECREM Security Trust.
“Half Year”	Means each 6 (six) month period ending on the Half Year End Date or such shorter period of time if (a) the period ends on (i) the date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or (ii) the date of

Terms	Definitions
	resignation or removal of the Manager, or (iii) the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), (b) the period commences on the Initial Settlement Date, in which case the Initial Settlement Date will be deemed to be the first day of a Half Year, or (c) the period commences on the day after the removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), in which case such day shall be deemed to be the first day of a Half Year.
“Half Year End Date”	Means each March 31, September 30 and if the effective date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or resignation or removal of the Manager or the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor) is another date, such date.
“Holders Meeting”	Means an Ordinary Holders Meeting or an Extraordinary Holders Meeting.
“IETU”	Means <i>Impuesto Empresarial a Tasa Única</i> and other similar taxes and contributions that complement or substitute such tax from time to time.
“IFRS”	Means the International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.
“Indebtedness”	Means, with respect to any Person, (i) all indebtedness of such Person for borrowed money and all other obligations contingent or otherwise of such Person with respect to surety bonds, letters of credit and bankers' acceptances whether or not matured, excluding hedges and other derivative contracts and similar financial instruments, (ii) all obligations of such Person evidenced by notes, bonds, debentures or similar instruments, (iii) all capital lease obligations of such Person, (iv) all indebtedness referred to in numerals (i), (ii) or (iii) above secured by (or for which the holder of such indebtedness has an existing right, contingent or otherwise, to be secured by) any lien upon or in property (including accounts and contract rights) owned by such Person, even though such Person has not assumed or become liable for the payment of such indebtedness, (v) all indebtedness of others guaranteed by such Person (without double counting any indebtedness referred to in numerals (i), (ii), (iii) or (iv) above) and (vi) all amounts (including, without limitation, default interest and prepayment premiums) owing on any indebtedness referred to in numerals (i), (ii), (iii), (iv) or (v) above. Indebtedness shall not include amounts available to be borrowed or drawn under credit facilities or any other similar commitments but that have not been so borrowed or drawn unless the Manager expects that such amounts will be required to be drawn to fund, in whole or in part, any Binding Commitments as of such date of determination.
“Independent Member”	Means any Person that complies with the conditions set forth in article 24, second paragraph, and article 26 of the LMV to qualify as independent with respect to each of the Trustee, the Settlor, the Manager and any Investment Trust, and is appointed as an independent member at the time of their appointment as a member

Terms	Definitions
	of the Technical Committee.
“Independent Valuer”	Means an investment bank, accounting or other independent appraisal firm that is approved by the Technical Committee; <u>provided</u> , that for purposes of the Trust Agreement, the following firms will be deemed to be have been approved for appointment as the Independent Valuer: Colliers Lomelin, S.A de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle and CBRE México.
“Indeval”	Means S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inflation”	Means the inflation in Mexico at a particular day referenced in the National Consumer Price Index (<i>Índice Nacional de Precios al Consumidor</i>) (and any index that may replace it) and published from time to time by Banco de México (or its successor).
“International Offering”	Means the international offering of 347,331,103 CBFIs in the United States to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the Securities Act, in transactions exempt from registration thereunder, and outside Mexico and the United States to certain non-U.S. persons in reliance on Regulation S under the Securities Act, conducted through the initial purchasers.
“Initial Contribution”	Means the sum of \$50,000.00 (fifty thousand Pesos 00/100) contributed to the Trust by the Settlor pursuant to the Trust Agreement.
“Initial Issuance”	Means the initial issuance of CBFIs carried out pursuant to the Global Offering.
“Initial Investment Trusts”	Means, collectively, MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III.
“Initial Portfolio”	Means, collectively, the CPA Portfolio and the GECREM Portfolio.
“Initial Settlement Date”	Means December 19, 2012, the date on which the Issuance Proceeds of the Initial Issuance were received by the Trustee.
“INPC”	Means National Consumer Price Index (<i>Índice Nacional de Precios al Consumidor</i>).
“Intramerica”	Means Intramerica Real Estate Group, an affiliate of GECREM.
“Investment”	Means any investment made by the Trust in Real Estate Assets or in any Investment Trust (including by the acquisition of beneficiary rights, <i>certificados fiduciarios</i> , negotiable instruments or other securities issued by such Investment Trust).
“Investment Expenses”	Means, with respect to any Investment or potential Investment, any and all expenses related to such Investment, which may include, without limitation, (i) expenses related to the creation of the Investment Trust, if any, in which the Investment is made, and the issuance of any <i>certificados fiduciarios</i> or other securities by such Investment Trust, as applicable, (ii) expenses related to the acquisition of Real Estate Assets, including, without limitation, fees

Terms	Definitions
	and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, public notaries, public commercial attestors, and any other advisors, consultants, contractors or agents incurred in connection therewith, (iii) expenses relating to the development, construction, maintenance and monitoring of Real Estate Assets, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, public notaries, public commercial attestors, and any other advisors, consultants, contractors or agents incurred in connection therewith, (iv) expenses to incur capital expenditures and carry out refurbishments of Real Estate Assets, (v) expenses relating to leverage and/or hedging related to such Investment, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, (vi) expenses incurred by the Trustee, any Investment Trust and/or the Manager in connection with such Investment (whether consummated or not consummated) and the evaluation, acquisition, sale, financing or coverage thereof, including, without limitation, closing expenses, due diligence expenses, public notary or public commercial attester fees, registration fees, and trustee fees and expenses, (vii) expenses derived from the payment of taxes, litigation, indemnities and expenses derived from insurance (viii) any expenses and costs derived from the appraisal of Real Estate Assets, including, without limitation, the fees of the respective appraiser, and (ix) expenses of any other nature related to such Investment or the Real Estate Assets to which such Investment relates.
“Investment Restrictions”	Means the following investment restrictions: the Trust may not make any investments, directly or through trusts, in Real Estate Assets that are zoned as residential; provided, that, in accordance with numeral (iv) of paragraph (b) of Section 5.4 of the Trust Agreement, the Technical Committee may approve any changes to the Investment Restrictions; and provided, further, that only the Independent Members of the Technical Committee shall be entitled to vote on such matter. Additionally, in the event that the Trust acquires, directly or through trusts (including, without limitation, through Investment Trusts), Real Estate Assets in restricted areas, the Trustee shall request authorization from the competent Governmental Authority that is required under the provisions of Article 11 of the Foreign Investment Law.
“Investment Trust”	Means any irrevocable trust established in Mexico to acquire, directly or through trusts, Real Estate Assets, in which the Trust holds an Investment; <u>provided</u>, that the purposes of such Investment Trust shall permit it to qualify as a passive income trust for purposes of the LISR.
“ISAI”	Means the tax over the acquisition of real estate properties, whichever denomination such tax may have, in accordance with the applicable tax laws of the federal entities and/or municipalities of the different States of Mexico.
“Issuance”	Means an issuance of CBFIs by the Trust, including the Initial Issuance and any Additional Issuance.
“Issuance Expenses”	Means, in connection with each Issuance, all expenses, fees,

Terms	Definitions
	commissions and other payments arising from such Issuance, including, without limitation, (a) all fees of the Common Representative and of the Trustee in connection with such Issuance, (b) the payment of rights for the registration and listing of the respective CBFIs in the RNV and on the BMV, respectively, (c) the payments to Indeval for the deposit of the Global Certificate representing the respective CBFIs, (d) the fees of the External Auditor and the Independent Valuer incurred in connection with such Issuance, if any, (e) the fees of other auditors, tax advisors, legal advisors and other advisors with respect to such Issuance, (f) the fees and expenses payable to any underwriters or placement agents in accordance with the underwriting agreement or placement agency agreement related to such Issuance (including documented legal expenses), (g) the out-of-pocket expenses incurred by the Trust, the Manager or the Settlor in connection with such Issuance including, but not limited to, expenses of the negotiation and preparation of documents relating to such Issuance, travel expenses and printing costs and expenses, (h) expenses related to the marketing of the offering of the CBFIs related to such Issuance, and (i) any VAT amount arising in connection with the foregoing.
“Issuance Proceeds”	Means the proceeds received by the Trust from each Issuance.
“KPMG”	Means KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“Leverage Restrictions”	Means, as of any date of determination, that: (a) the Loan to Value Ratio shall not exceed 50% (fifty percent); and (b) the Debt Service Coverage Ratio of the Trust or any Investment Trust incurring or assuming Indebtedness on such date of determination shall not be less than 1.2x (one point two times); Provided that, pursuant to Section 5.4 (v)(b), the Technical Committee may discuss and, if applicable, approve amendments to the Leverage Restrictions or any incurrence or assumption of Indebtedness which does not comply with the Leverage Restrictions, provided, that only the Independent Members of the Technical Committee shall be entitled to vote on such matter.
“LGTOC”	Means the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions (<i>Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito</i>).
“LIC”	Means the Credit Institutions Law (<i>Ley de Instituciones de Crédito</i>).
“LIETU”	Means the Flat Rate Tax Law (<i>Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única</i>).
“LISR”	Means the Income Tax Law (<i>Ley del Impuesto Sobre la Renta</i>).
“LIVA”	Means the Value Added Tax Law (<i>Ley del Impuesto al Valor Agregado</i>).
“LMV”	Means the Securities Market Law (<i>Ley del Mercado de Valores</i>).
“Loan to Value Ratio”	Means, as of any date of determination:

Terms	Definitions
	(A + B) ÷ (C + D + E + F), expressed as a percentage, where: A = the aggregate Indebtedness of the Trust and any Investment Trust as of such date of determination, excluding (i) Indebtedness between the Trust and any Investment Trust, (ii) Indebtedness between an Investment Trust and any other Investment Trust, and (iii) Indebtedness incurred for purposes of funding the payment of VAT. B = the aggregate Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust and/or any Investment Trust on such date of determination, excluding (for avoidance of doubt) any existing Indebtedness of a Person in which the Trust or any Investment Trust first invests on such date of determination. C = the aggregate value of all Real Estate Assets valued in the most recent Annual Valuation <i>minus</i> the aggregate sale price of any such Real Estate Assets disposed of, directly or indirectly, since the date of such Annual Valuation (which, to the extent the sale consideration comprises, in whole or in part, the issuance of securities by any Person, shall be calculated as the issue price of those securities (and any such securities held by the Trust or any Investment Trust as of such date of determination shall be deemed to be Real Estate Assets). D = the aggregate acquisition price of all Real Estate Assets held by the Trust as of such date of determination or any Investment Trust that have not been valued in the most recent Annual Valuation (which, to the extent the acquisition consideration comprises, in whole or in part, the issuance of CBFLs, <i>certificados fiduciarios</i> issued by any Investment Trust, or any other securities issued by the Trust or any Investment Trust, shall be calculated as the issue price of those CBFLs, <i>certificados fiduciarios</i> or other securities, as applicable) plus the transaction costs and taxes associated with the acquisition of such Real Estate Assets. E = all cash, cash-like instruments and Permitted Investments held by the Trust or any Investment Trust (excluding cash in the Distribution Account). F = all receivables of the Trust or any Investment Trust, <u>provided</u>, that the calculation of any amounts referred to in items A through F above with respect to any entity in which the Trust holds, directly or indirectly, less than 100% (one hundred percent) of the total equity interests shall be prorated based on the proportion of the total equity interests actually held, directly or indirectly, by the Trust.
“Macquarie” or “Macquarie Group”	Means Macquarie Group Limited and its Affiliates.
“Macquarie Entity”	Means Macquarie Group Limited or any of its Affiliates.

Terms	Definitions
“Management Agreement”	Means the management agreement dated December 11, 2012, entered into by and between Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. and Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria in its capacity as trustee of the Trust.
“Management Fees”	Means the Base Management Fee and the Performance Fee.
“Manager”	Means Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., in its capacity as manager of the Trust, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as manager of the Trust in accordance with the terms of the Trust Agreement and the Management Agreement.
“Manager Expenses”	Means the costs and expenses incurred by the Manager in providing for its normal operating overhead, including salaries of the Manager’s employees, rent and other expenses incurred in maintaining the Manager’s place of business, costs incurred by the Manager in relation to the administration of its own corporate affairs, but not including Issuance Expenses or Trust Expenses.
“Market Capitalization of the Trust”	Means: (a) If the Calculation Date is the Initial Settlement Date, the amount equal to the aggregate issuance price of the total outstanding CBFIs at close of trading in the BMV on the Initial Settlement Date (including, for avoidance of doubt, any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the Initial Issuance). (b) If the Calculation Date is not the Initial Settlement Date, the amount calculated as follows: <i>A x B, where:</i> A = the average closing price per CBFI during the last 60 (sixty) Trading Days up to and including the Calculation Date; and B = the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the Calculation Date.
“Mexican Offering”	Means the initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs conducted by the Mexican underwriters.
“Mexico”	Means the Mexican United States (<i>Estados Unidos Mexicanos</i>).
“MetLife”	Means Metropolitan Life Insurance Company.
“MIMAL SG”	Means Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Ltd, Singapore Branch.
“MIRA”	Means the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie, and any successor division (by whatever name called)
“MMREM”	Means Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Terms	Definitions
“MMREIT Industrial Trust I”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00923 dated September 25, 2012 referred to as “F/00923 MMREIT Industrial Trust I”.
“MMREIT Industrial Trust II”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00921 of dated September 20, 2012 referred to as “F/00921 MMREIT Industrial Trust II”.
“MMREIT Industrial Trust III”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00922 dated September 20, 2012 referred to as “F/00922 MMREIT Industrial Trust III”.
“NAFTA”	Means the North American Free Trade Agreement.
“Net Base Management Fee”	Means the Base Management Fee actually received by the Manager, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“Net Founder’s Grant”	Means the Founder’s Grant actually received by the Manager and/or any of its Affiliates, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“Net Performance Fee”	Means the Performance Fee actually received by the Manager, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“NOI”	Means net operating income.
“Ordinary Holders Meeting”	Means an ordinary Holders Meeting.
“Original CBFIs”	Means the <i>certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios</i> issued pursuant to the Global Offering.
“Performance Fee”	In respect of a Performance Fee Period, means an amount calculated for the duration of the Performance Fee Period as follows, in each case as at the Performance Fee Calculation Date for the Performance Fee Period: $(A + B - C) \times 10\% - D, \text{ where:}$ A = the Market Capitalization of the Trust; B = the aggregate amount of all Distributions, increased at a rate equal to the aggregate of 5% (five per cent) per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate from their respective payment dates; C = the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs from time to time, minus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs from time to time, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% (five per cent) per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate from their respective issuance or repurchase dates (as applicable); and D = the aggregate of all Performance Fees paid to the Manager in respect of prior Performance Fee Periods;

Terms	Definitions
	provided, that in no event shall the Performance Fee be reduced to an amount less than zero.
“Performance Fee Calculation Date”	Means the last day of each Performance Fee Period.
“Performance Fee Period”	Means each 2 (two) year period ending on the Performance Fee Period End Date or such shorter period of time if (a) the period ends on (i) the date of termination of the Management Agreement or of the Trust or (ii) the date of resignation or removal of the Manager or (iii) the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), (b) the period commences on the Initial Settlement Date, in which case the Initial Settlement Date will be deemed to be the first day of a Performance Fee Period, or (c) the period commences on the day after the removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), in which case such day shall be deemed to be the first day of a Performance Fee Period.
“Performance Fee Period End Date”	Means the second anniversary of the Initial Settlement Date and each subsequent 2 (two) year anniversary, and if the effective date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or resignation or removal of the Manager or the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor) is another date, such date.
“Permitted Investments”	Means securities issued by the Federal government of Mexico and registered in the RNV; provided, that such securities have a term of no more than 1 (one) year.
“Person”	Means any individual or entity, trust, joint venture, partnership, corporation, Governmental Authority or any other entity of any nature whatsoever.
“Peso”, “Pesos”, “Ps.”, or “\$”	Means the lawful currency of Mexico.
“Proceeding”	Means any investigation, action, suit, arbitration or other proceeding.
“Real Estate Assets”	Means, collectively, (a) real estate properties, with everything that corresponds thereto by law or in fact; (b) buildings and constructions on real estate properties; (c) loans made in connection with the acquisition or construction of real estate properties or buildings; and (d) rights to obtain income from lease agreements entered into in connection with any real estate properties.
“Related Party”	Has the meaning assigned to such term in the LMV.
“Related Party Transaction”	Means any transaction with related parties with respect to the Trustee, the Settlor, the Manager or any Investment Trust, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case, in terms of the provisions of the CNBV Regulations.
“Relevant EBITDA”	Means, with respect to the Trust or any Investment Trust, as of any

Terms	Definitions
	date of determination: $(A \times 12) + B + C$, where: A = the EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, for the most recent full calendar month prior to such date of determination. B = the proforma forecast EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, during the 12 (twelve) months following such date of determination, attributable to all Real Estate Assets the acquisition of which is to be financed by Indebtedness of the Trust or such Investment Trust as of such date of determination (including Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust or such Investment Trust on such date of determination), as applicable, as determined by the Manager in good faith. C = the proforma forecast EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, during the 12 (twelve) months following such date of determination, attributable to all Real Estate Assets the construction of which has not yet been completed and is being or to be financed by Indebtedness of the Trust or such Investment Trust as of such date of determination (including Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust or such Investment Trust on such date of determination), as applicable, as determined by the Manager in good faith.
"RNV"	Means the National Securities Registry (<i>Registro Nacional de Valores</i>).
"Removal Conduct"	Means, (a) with respect to the Manager (i) fraud, (ii) willful misconduct, or (iii) gross negligence which has a material adverse effect on the business of the Trust Estate taken as a whole; in each case as determined by a final and non-appealable judgment issued by a court of competent jurisdiction; and (b) the Manager ceasing to be a Macquarie Entity without the prior approval of the Holders Meeting.
"SEC"	Means the United States Securities and Exchange Commission
"Securities Act"	Means the U.S. Securities Act of 1933, as amended.
"Settlor"	Means Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. in its capacity as settlor of the Trust.
"Tax Loss"	Means the result of subtracting from the cumulative income (<i>ingresos acumulables</i>) of the Trust, the authorized deductions, in terms of the LISR, when the cumulative income is lower than the authorized deductions.
"Tax Profit"	Means the result of subtracting from the cumulative income (<i>ingresos acumulables</i>) of the Trust, the authorized deductions, in terms of the applicable provisions of the LISR, when the cumulative income is higher than the authorized deductions.
"Tax Result"	Means, for any Fiscal Year, the tax profit (<i>utilidad fiscal</i>) of the Trust

Terms	Definitions
	determined as per the provision of Title II of the Mexican Income Tax Law, for such Fiscal Year minus the tax losses (<i>pérdidas fiscales</i>) of the Trust of previous Fiscal Years, pending amortization.
“Technical Committee”	Means the technical committee of the Trust.
“Trading Day”	Means any day on which the BMV is open for trading.
“Transaction Documents”	Means, collectively, the Trust Agreement, the Management Agreement, each Global Certificate, each underwriting agreement entered into in connection with each Issuance, and any and all other agreements, instruments, documents and certificates relating thereto.
“Trust Agreement”	Means the Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, entered into by and among Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as settlor, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative of the Holders, and Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as manager.
“Trust Estate”	Means (a) the Initial Contribution; (b) the Issuance Proceeds; (c) the certificates issued by the Investment Trusts, Real Estate Assets and/or any other Investments carried out by the Trust in accordance with the terms of the Trust Agreement; (d) the amounts deposited in the Trust Accounts; (e) revenue and cash flows received by the Trustee as consideration or performance of the Investments made; and (f) such other amounts, assets and/or rights as, currently or in the future, the Trust holds or acquires in accordance with the Trust Agreement.
“Trust Expenses”	Means the costs, expenses and liabilities that are incurred by or arise out of the operation and activities of the Trust, as determined by the Manager and notified to the Trustee, including, but not limited to (a) the Base Management Fee, the Performance Fee and the Founder’s Grant; (b) the fees and expenses relating to asset management (including travel and accommodation), indebtedness (including interest thereon) and guarantees (including performance bonds, letters of credit or similar instruments), including the evaluation, acquisition, holding and disposition thereof (including any reserve, break up, termination, and other similar fees payable by the Trust, unreimbursed deposits, earnest money or commitment or other fees), to the extent that such fees and expenses are not reimbursed by an Investment Trust or other third party; (c) premiums for insurance protecting the Trust and any Covered Persons from liabilities to third parties in connection with the Trust’s Investments and other activities, including indemnity payments payable to third parties (which includes the placement agent); (d) legal, custodial, administrative, research, registration and quotation services, auditing and accounting expenses (including expenses relating to the operation of the Trust Accounts), including expenses associated with the preparation of the Trust’s financial statements, tax returns and the representation of the Trust or the Holders in respect of tax matters, including expenses paid or incurred in connection

Terms	Definitions
	therewith; (e) banking and consulting expenses; (f) appraisal and valuation expenses and other professional advisor fees; (g) any Investment Expenses, including, without limitation, expenses related to organizing any Investment Trust through or in which Investments may be made; (h) expenses and fees of the Trustee, the board of the Manager, the Technical Committee, the Audit and Practices Committee, the Independent Valuer, the Common Representative, the External Auditor, as well as any payments of fees or other necessary costs pursuant to applicable law to maintain the CBFIs registered in the RNV, listed on the BMV and deposited with Indeval (including maintenance fees); (i) taxes and other governmental charges (such as value added taxes that cannot be recovered), fees and duties payable by the Trust; (j) Damages; (k) costs of meeting with and reporting to the Holders, the CNBV, the BMV (and any other regulatory body) and of any annual or periodic meetings; (l) hedging expenses and brokerage commissions and costs; (m) the compensation to be paid to the members of the Technical Committee pursuant to Section 5.3; and (n) costs of winding up and liquidating any Investment Trust and the Trust, including the payment of any fees arising therefrom.
“Trustee”	Means Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria in its capacity as trustee of the Trust, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as trustee of the Trust in accordance with the Trust Agreement.
“United States” or “U.S.”	Means the United States of America.
“VAT”	Means value added tax (<i>impuesto al valor agregado</i>).
“VAT Facility”	Means the Trust’s nine-month secured VAT facility with Macquarie Bank Limited.
“WGBI”	Means the World Government Bond Index.

Use of Certain Terms

Unless otherwise indicated or the context otherwise requires, references in this Annual Report to: (i) “our fund,” “we,” “us” or similar terms are to the Trust; (ii) “our investment trusts” are to the Investment Trusts; (iii) “our Manager” are to the Manager, (iv) “our Technical Committee” are to the Technical Committee (v) “our CBFIs” are to CBFIs; (vi) “our outstanding CBFIs” are to the total outstanding CBFIs (vii) “our CBFI holders” are to Holders; and (viii) “our initial portfolio” are to the Initial Portfolio.

Non-IFRS Information

This Annual Report includes net operating income (“NOI”), Adjusted EBITDA and funds from operations (“FFO”), which are not financial measures under IFRS.

Currency Information

In this Annual Report, references to “Pesos”, “Ps.”, or “\$” are to the lawful currency of Mexico and references to “US Dollars”, “US\$” are to the lawful currency of the United States.

This Annual Report contains translations of certain Peso amounts into US Dollars solely for the convenience of the reader. These translations should not be construed as representations that the Peso amounts actually represent the US Dollar amounts presented or could be converted into such US Dollar amounts. Unless otherwise indicated US Dollar amounts as of December 31, 2012 have been translated from Pesos into US Dollars at an exchange rate of Ps. 12.988 per US\$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2012, as published by the Mexican Central Bank (*Banco de México*) in the Official Gazette.

Rounding

We have made rounding adjustments to present some of the figures included in this Annual Report. As a result, numerical figures shown as totals in some tables may not be arithmetic aggregations of the figures that precede them.

Measurement and Other Data

In this Annual Report, we present most property information in square meters (m²). One square meter is equal to approximately 10.7639 square feet (ft²). Annualized base rent for a given period means the total base rent set forth in the existing leases for the properties (without including any adjustments for taxes or insurance that may be available under the relevant contract) as of the last month prior to the applicable period, multiplied by twelve. Annualized rent for leases denominated in pesos has been converted into U.S. dollars at an exchange rate of Ps. 12.988 per US\$, by reference to the exchange rates published by the Mexican Central Bank in the Official Gazette as of December 31, 2012. Total leased area is calculated as the aggregate gross leasable area (GLA) multiplied by the occupancy rate. Average monthly rents per leased m² is calculated by dividing annualized rent for the applicable period by the total leased area in m², divided by twelve. Lease renewal rates are calculated by dividing actually renewed leases by total leases expiring during the applicable period, in each case based on gross leasable area. In this Annual Report, we present assets under management for Macquarie and its affiliates. Assets under management is calculated as proportionate enterprise value, calculated as the respective entity’s proportionate net debt and equity value, at the most recent valuation date available.

In this Annual Report, we make reference to our Manager’s requirement to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs, up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million (based on the subscription price of the CBFIs acquired, calculated at the rate of exchange published by the Mexican Central Bank on the original date of execution of our Management Agreement). This 5% determination excludes, and will exclude, at all times in the future, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of the global offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the Net Founder’s Grant, as part of the global offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance Fees.

b) Executive Summary

i. Overview

We are a Mexican trust focused on the acquisition, ownership, leasing and management of real estate properties in Mexico. We were established by Macquarie Infrastructure and Real Assets (“MIRA”), a division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$101 billion in assets under management as of December 31, 2012 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy. We are managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., which has a management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to MIRA’s global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

On December 19, 2012, we acquired a large scale, diversified, high-quality and difficult-to-replicate portfolio of industrial properties in Mexico. We believe that this portfolio is the second largest industrial real estate portfolio in Mexico, based on gross leasable area (“GLA”), consisting of 244 properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of GLA. No single property in our portfolio represents more than 3.2% of our gross leasable area. The properties were acquired from affiliates of GE Capital Real Estate Mexico (“GECREM”) and Corporate Properties of the Americas (“CPA”). As of December 31, 2012, these properties are 92.1% leased, in terms of GLA, to 339 tenants, including leading Mexican and multinational companies, with no single tenant accounting for more than 4.1% of annualized base rent.

We believe that we are well positioned to capitalize on the favorable economic and demographic trends in Mexico. Mexico is the second largest economy in Latin America and has been experiencing strong economic growth since the end of the global financial crisis of 2008-2009. The country’s manufacturing sector, in particular, has become highly competitive globally as a result of Mexico’s low and stable labor and freight costs, large skilled labor force and its geographic proximity to important consumer markets. As a result, the manufacturing sector is attracting significant investment from domestic and multinational companies with demand for industrial properties increasing, a trend we believe will continue. In addition, Mexico benefits from a growing middle class and young population that are expected to increase domestic consumption, and, in turn, combined with the broader economic performance, lead to increased demand for office and retail properties. We believe that we are well positioned to take advantage of the attractive opportunities in Mexico’s real estate sector that we expect will result from the country’s anticipated continued growth.

Currently our portfolio consists entirely of industrial properties, however we also plan to invest in office and retail real estate assets located throughout Mexico. We believe that the significant local experience of our management team, together with MIRA’s institutional support, will enable us to take advantage of the opportunities that currently exist within the Mexican real estate market.

We are a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, for Mexican federal income tax purposes. Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts that are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes.

Mexican Real Estate Market Opportunity

We believe Mexico's growing economy, favorable demographic profile and increasing demand for commercial real estate provides the foundation for ongoing investment opportunities. In 2010, 2011, and 2012 the country's real GDP grew at 5.5%, 3.9%, and 3.9% respectively, and the Mexican Central Bank forecasts real GDP growth of 3.55% for 2013. In addition, as a result of prudent macroeconomic policies and political stability, Mexico exhibited a low government debt to GDP ratio of 44% in 2011 and, based on J.P. Morgan's Emerging Markets Bond Index, a relatively low country risk compared to emerging economies in general and Latin American economies in particular. Additionally, on March 12, 2013, Standard & Poor's revised Mexico's sovereign debt rating from BBB stable, to BBB positive.

Mexico's manufacturing sector has become highly competitive, especially compared to other large developing countries such as China, India and Brazil. As a result of high global freight costs and increased labor costs in many countries combined with the appreciation of currencies against the US Dollar, global production is shifting from lowest labor-cost, off-shore production strategies to strategies focused on geographic proximity to consumer markets. This shift provides Mexican manufacturers with significant advantages over Asian manufacturers in respect of goods sold into the U.S. market, which we believe will drive additional investment in the country.

The Mexican manufacturing sector's strong performance in recent years has led to increased demand for industrial real estate. We believe that growing consumer demand in Latin America, the United States and other countries will continue to propel increased industrial activity generally, and particularly in the country's automotive sector, which is a key driver of Mexico's industrial real estate market.

We also expect that positive economic trends in Mexico, including increased per capita income, access to credit and consumer spending, will lead to increased demand in the office and retail sectors. In the office sector, this increased demand is evident in key markets such as Mexico City, which have, in recent years, exhibited strong growth in leasing activity. Moreover, the country's retailers have been expanding significantly, further demonstrating the anticipated growth in consumer spending in the country.

Macquarie Group

Founded in 1969, Macquarie Group is a global provider of fund management, banking, financial, advisory and investment services. Operating in over 28 countries and employing more than 13,400 personnel, Macquarie Group's diverse range of services includes fund and asset management, corporate finance and advisory, equity research and brokerage, commercial banking, foreign exchange, fixed income and commodities trading, lending, leasing and private wealth management. Macquarie Group Limited is listed on the Australian Securities Exchange under the symbol MQG.

MIRA is a division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure and related investments. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$101 billion of total assets under management as of December 31, 2012 (based on the most recent valuations available) with approximately 400 employees managing 49 listed and unlisted funds worldwide.

Our fund is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., a corporation within MIRA, focused on the real estate sector in Mexico. Our Manager has a local management team with significant expertise in the Mexican real estate sector, including prior experience in the acquisition and financing of a substantial portion of our current portfolio. Our Manager's board of directors also includes senior global MIRA executives with expertise in managing real estate assets around the world.

ii. Our Competitive Strengths

Highly Disciplined, Institutional Manager. Our Manager is part of MIRA's longstanding global asset management platform. Our Manager follows MIRA's highly disciplined and institutional approach to fund

management. In addition to the corporate governance requirements under our Trust Agreement, which include approvals by our Technical Committee (with non-independent members abstaining from voting) in the event of related party transactions, our Manager has adopted a set of policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading that are integral components of the overall corporate governance framework of similar MIRA funds globally. We believe that this institutional approach to sourcing, structuring, executing and managing investments provides us with a competitive advantage in the Mexican real estate sector and we expect that it will allow us to maximize value for our investors.

Experienced Global and Local Teams with Access to the Macquarie Group Platform. Through our Manager, we have access to MIRA's broader real estate investment and fund management expertise, as well as Macquarie Group's global network. Our Manager's Board of Directors is comprised of senior global MIRA executives and is chaired by Matthew Banks, Global Head of MIRA Real Estate, which maximizes our ability to draw on MIRA's and Macquarie Group's capabilities in the real estate sector around the world. In addition to the Board of Directors, the senior management team of our Manager has in aggregate over 60 years of experience in real estate investment, including acquisition, financing and management of real estate in Mexico.

Arm's Length Acquisitions and Aligned Interests with our Manager. We intend to acquire properties only from third parties unrelated to MIRA (which does not currently own real estate in Mexico). As was the case with the acquisition of our current portfolio, the terms of any acquisitions will be negotiated with the objective of maximizing value for our investors. In addition, our Manager has strongly aligned interests with our investors as a result of its commitment, under our Management Agreement, to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs (excluding any CBFIs issued pursuant to the over-allotment options granted as part of the Global Offering) and up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million, based on the subscription price of the CBFIs acquired. Additionally, our Manager acquired CBFIs in an amount equal to the Net Founder's Grant. As of December 31, 2012 our Manager, together with its affiliates, holds 36,853,632 CBFIs or 7.2% of our outstanding CBFIs. This alignment of interests is further strengthened by the structure of our Manager's fees, which includes a Performance Fee, and by the obligation of our Manager, together with its affiliates, to reinvest, subject to approval by our CBFI holders, amounts equal to any Net Performance Fees in our CBFIs.

Large Scale and Geographically Diversified Industrial Portfolio. We believe our current portfolio is the second largest industrial real estate portfolio in Mexico, based on gross leasable area. This portfolio provides our investors with exposure to Mexico's growing manufacturing sector, and due to its scale, it is very difficult for competitors to replicate. We also believe that the scale of our portfolio offers us significant advantages, such as increased bargaining power for services, operating efficiency, and extensive tenant relationships. In addition, our portfolio is highly diversified in terms of geography, with properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, and property size, with no single property representing more than 3.2% of our gross leasable area as of December 31, 2012. We believe this diversity mitigates risks to a particular property or region. Moreover, we intend to further diversify our portfolio by implementing a growth strategy that includes acquisitions of office and retail properties, as well as additional industrial properties.

High-Quality, Diverse Tenant Base. Our properties are distinguished by high-quality tenants, including many leading Mexican and multinational companies and their subsidiaries. These types of tenants (or their parent companies) tend to have high credit quality and therefore more stable lease payment histories. Approximately 74.1% of the tenants in our current portfolio, as of December 31, 2012, in terms of gross leasable area, are light industrial manufacturers, which we believe tend to have higher relocation expenses as compared to other sectors, such as distribution and logistics, and therefore higher retention rates. In addition, our tenant base is diversified in terms of tenant composition, with our top ten largest tenants representing only 23.1% of total leased area and 25.0% of annualized base rent, and with no single property representing more than 3.2% of gross leasable area and no single tenant representing more than 4.1% of annualized base rent, as of December 31, 2012. Our portfolio also provides exposure to a large number of industries in Mexico, including tenants operating in the automotive, electronics, logistics, consumer products, medical devices and food and beverage industries, among others.

Strong and Stable Cash Flows. The diversification of our portfolio by geography, property size, tenant and industry should reduce the risk of volatility. Our current portfolio has a 92.1% occupancy rate, in terms of gross leasable area, as of December 31, 2012. Our current portfolio also has a strong historical tenant retention rate, with renewals for 2011 and 2010 of 81.6% and 73.5%, respectively, based on gross leasable area of leases expiring in the applicable years, as tenants of industrial properties tend to make capital improvements with respect to their manufacturing facilities and thus have high relocation costs. In addition, approximately 93.0% of our leases, in terms of revenues during the period ended December 31, 2012, are denominated in US Dollars, and most of our lease agreements contain contractual increases in rent, in most cases tied to inflation, with the applicable index based on the lease currency. Moreover, our strong and stable projected cash flows have allowed us to secure favorable financing terms, which should further enhance the equity yield on our investments.

Sourcing of Acquisition Pipeline to Drive Growth. We have, and believe we will continue to have, access to an ongoing pipeline of attractive acquisition opportunities by virtue of our Manager's market knowledge and relationships in Mexico as well as MIRA's global sourcing capabilities and network. We believe that our scale, market presence and our focus on acquiring stabilized, income producing properties makes us an attractive option for real estate developers and investors in Mexico seeking to complete the investment cycle in respect of their real estate holdings. We have identified an acquisition pipeline of real estate portfolios and single properties in the industrial, office and retail sectors and are in discussions with several potential sellers. We intend to undertake additional acquisitions when we consider the terms to be attractive for us.

iii. Our Strategy

Our business objective is to generate attractive returns for our investors by acquiring and owning for the long term a diversified portfolio of real estate assets in Mexico. These are the strategies we are following to achieve our objective:

Investment Strategy

We have invested in a large scale, diversified portfolio of high-quality, stabilized, income-producing properties within the industrial sector in Mexico in order to provide attractive and stable returns to investors. Going forward, we intend to pursue growth and diversification through selective acquisitions, whether as sole investor or as co-investors in the industrial, office and retail real estate sectors in the country consisting primarily of stabilized, income-producing properties. We intend to focus primarily on markets in Mexico we believe: (i) have high barriers to entry; (ii) are densely populated; (iii) provide attractive risk-adjusted returns for investors; (iv) have a limited supply of high-quality properties; and (v) that complement our portfolio and overall investment strategy.

Growth Strategy

Our growth strategy consists of external growth through acquisitions and internal growth through proactive asset management.

We intend to pursue growth through the execution of our investment strategy. We have identified an acquisition pipeline and are in discussions with potential sellers. We seek to leverage our Manager's market knowledge and relationships to continue identifying and executing on acquisition opportunities. We seek to position our fund as a complementary source of liquidity to Mexican real estate developers and investors seeking to complete the investment cycle with respect to their real estate holdings.

We also seek to optimize the overall value and performance of our properties, including by (i) maintaining high retention rates with existing tenants; (ii) increasing occupancy rates; (iii) controlling operating costs and expenses; and (iv) maintaining our properties to high standards. The current occupancy rate of the properties in our portfolio remains below pre-2008-2009 crisis levels, and we believe that occupancy rates will continue to increase as conditions in Mexico, particularly in the manufacturing sector, continue to improve.

Financing Strategy

We believe we have a conservative capital structure. Under our Trust Agreement, subject to limited exceptions, we and our investment trusts may not incur future additional indebtedness if it would result in the applicable borrower's debt service coverage ratio being less than 1.2x, or our loan-to-value ratio exceeding 50% on an aggregate basis, without the approval of our Technical Committee (with non-independent members abstaining from voting). Currently our investment trusts have borrowings under three secured credit facilities. Additionally, on December 19, 2012, we entered into a US\$70.0 million nine-month secured VAT facility which was repaid in full on February 13, 2013. As of December 31, 2012, we and our investment trusts have approximately US\$821.0 million in aggregate principal outstanding, consisting of approximately US\$751.0 million under our investment trusts' secured credit facilities (all of which are free of principal repayments for the first three years and, subject to certain conditions, potentially an additional two years thereafter), and US\$70.0 million under our nine-month secured VAT facility (repaid in full on February 13, 2013), and our investment trusts have an additional approximately US\$161.8 million aggregate principal amount available for future borrowings, subject to satisfaction of certain conditions. We believe our debt service requirements over the next several years are conservative in light of the expected cash flows from rent payments, even in the event that the occupancy rate of our current portfolio were to deteriorate.

We expect to fund future acquisitions through a combination of additional borrowings in compliance with our leverage restrictions, future issuances of CBFIs, and cash-on-hand, if any. Where possible, we are also evaluating opportunities to issue additional CBFIs as payment in order to acquire properties from sellers seeking a participation in our fund.

iv. Investment Approach

We are seeking to establish a diversified portfolio across the industrial, retail and office segments of the Mexican real estate market. We will be focusing on acquisitions of stabilized, income-producing properties located in densely populated markets where supply is constrained, or markets with high barriers to entry where there is an expectation of long-term capital appreciation. Our investment approach is characterized by the following key elements:

Focused investments. We intend to invest primarily in core properties (as described below) with a lower risk profile and to focus on adding long-term value to our portfolio through efficient asset management and by implementing efficient capital strategies. We define "core properties" as well-located, stabilized, income-producing properties with high occupancy rates and quality tenants in primary markets and in selected secondary markets.

Key markets. For office acquisitions we intend to focus on Mexico City and Monterrey. For retail acquisitions we intend to focus on Mexico's key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For prospective industrial property acquisitions, we intend to focus on key manufacturing and distribution markets that complement our current industrial portfolio.

Diversified Target Sectors. We believe that there is an opportunity to acquire quality properties in the industrial, office and retail sectors. Our specific sector focus is as follows:

Industrial. Our goal is to use our current industrial portfolio as a platform to capitalize on potential for economies of scale. This includes leveraging our market presence and our relationships with existing tenants to create operating efficiencies and expand our portfolio.

Office. We intend to focus primarily on acquiring Class A (as defined below) office properties, primarily in Mexico City and Monterrey, which tend to have a higher quality pool of prospective tenants in various industries and a diverse economic base. Tenants in these markets have historically demonstrated a preference for high-quality office space. In addition, these markets tend to have higher barriers to the creation of new supply of office properties, including scarcity of land in desirable locations. We consider a "Class A" office property to be a high-quality, well located property with access to roads and transportation infrastructure and with quality tenants.

Retail. Our objective is to create a high-quality portfolio of diverse retail properties that is reliable during less favorable market conditions and provides superior rental growth and performance during more favorable market conditions. We are focused on acquiring properties in urban locations with strong demographics. We intend to have an appropriate balance of assets anchored by necessity-based (primarily vendors of basic household consumables such as supermarkets and drugstores), value-based (primarily discount retailers) and lifestyle-based (namely quality department stores and upscale and specialty stores) tenants.

Proactive Approach. By implementing a proactive investment strategy we are generating transactions negotiating directly with real estate developers and investors. We believe that our disciplined investment process positions us to offer a higher level of certainty to sellers in terms of transaction execution capability. In addition, our Manager's investment team has substantial experience in developing financial, tax and legal structures that best meet the needs of the parties involved in transactions such as these.

v. Investment Process

Our Manager has developed a comprehensive process for identifying and analyzing potential acquisitions, as well as prospective development opportunities. Our Manager's investment process is as follows:

Phase	Description
Investment Sourcing	Access to deal flow is one of the key factors of successful real estate investing. Our Manager's investment opportunities come from a broad range of sources, including: • relationships that our Manager's senior staff maintain with industry participants and other sources; • active dialogue with leading brokers and other professional advisors; and • inbound opportunities brought to our Manager as a result of Macquarie's broader relationships.
Investment Screening	After identifying a potential investment opportunity, our Manager reviews the key characteristics of the potential investment to determine whether the opportunity merits further consideration. Our Manager assesses, where applicable: • the stability of the forecast cash flows and factors influencing the future revenue and cash flow generation (including product offering, competitive dynamics, legal and regulatory framework); • the current financial position and operating and capital expenditure requirements; • current financial structure and potential optimization opportunities; • tax considerations and treatment; • forecast cash flows, free cash flow, yield and internal rate of return (IRR), as well as opportunities to improve the cash flows; and • assessment of key investment risks and mitigants.
Due Diligence	Our Manager conducts a detailed review of key business plan assumptions and material risks as part of its due diligence process. Our Manager also draws from MIRA's investment experience gained from managing similar assets in North America and globally, including input from in-house personnel with expertise operating real estate assets. Our Manager engages subject matter experts to review key diligence areas, including legal, tax, accounting, insurance, environmental and technical matters relevant to the investment.
Detailed Financial	Our Manager then incorporates due diligence findings into a detailed investment

Analysis

business plan and financial forecast based on a long term ownership period. Assumptions are made by our Manager based on due diligence and the experience and expertise of its team in managing similar assets. Scenario and sensitivity analyses are conducted on key value drivers to quantify risks and confirm that the risks associated with the investment are consistent with the fund's investment objective and that the financing structure for the investment is appropriate. In addition, the forecasts reflect the proposed legal and tax structure for the investment and key commercial initiatives that our Manager intends to implement.

**Negotiation of
Transaction Documents
and
Financing**

Our Manager, in conjunction with external advisors, negotiates all key legal, financing and other documents required to consummate each investment.

**Investment Approval and
Execution Process**

Our Manager prepares an investment proposal outlining key aspects of the transaction, including overview of the asset, due diligence and financial forecasts and an investment recommendation for consideration by our Manager's board of directors. Subject to the approval of our Technical Committee and CBFH Holders, if required, our Manager determines whether to make the proposed investment. Where approved, our Manager moves forward to complete the transaction within the parameters approved by our Manager's board of directors and, if applicable, our Technical Committee and CBFH Holders.

**Financing Activities and
Asset Management**

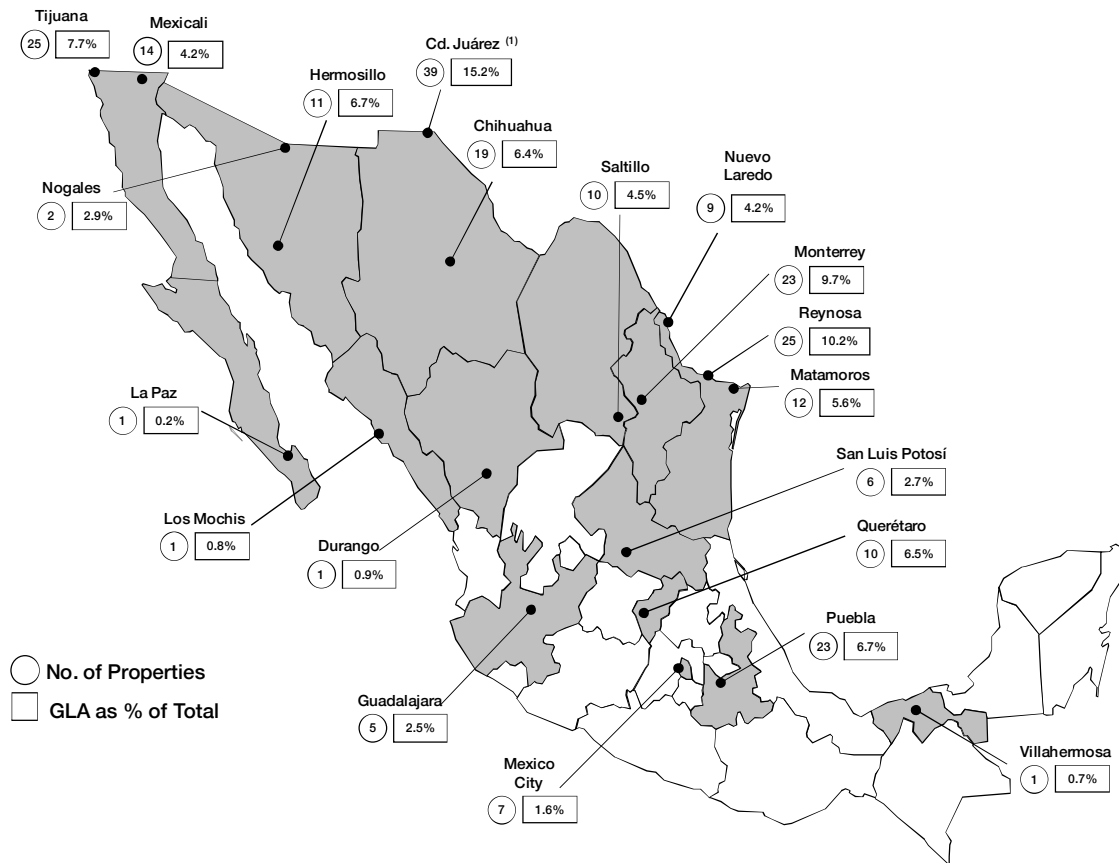
Our Manager actively manages our financing activities and our real estate assets. Our Manager believes that one of its competitive strengths is its ability to access global capital markets to identify the most efficient sources of capital to finance investments. Our Manager monitors global capital markets to identify opportunities to improve the capital structure of our portfolio and maximize value to our holders.

vi. Our Properties

Our current portfolio is diverse both in terms of geographic distribution and property size, which mitigates risks to a particular property or region within Mexico. Most of these properties were developed by leading Mexican industrial property developers such as Intermex, FINSA and CPA and most were developed for multinationals operating in Mexico.

Our properties are located in 21 cities across 15 states in Mexico. These properties mainly consist of buildings with the flexibility to accommodate a wide variety of tenant types. Approximately 74.1% of current tenants are light industrial manufacturers, and approximately 25.9% are in the distribution and logistics business, in terms of total leased area.

The following map shows the locations of our properties in Mexico.



1. Includes one property in Asencion, Chihuahua, which represents 0.3% of the total GLA

The table below sets forth the geographic distribution by city of the properties in our portfolio as of December 31, 2012.

Property Distribution - City									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy (based on GLA)	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Avg. Monthly Rent per Leased m ²
Cd. Juarez	38	37	86%	3,987.2	370.4	14.9%	US\$17.2	13.6%	US\$4.51
Monterrey	23	29	91%	2,607.8	242.3	9.7%	12.9	10.2%	4.86
Reynosa	25	29	96%	2,728.4	253.5	10.2%	12.6	10.0%	4.34
Hermosillo	11	15	99%	1,784.6	165.8	6.7%	9.7	7.7%	4.92
Tijuana	25	40	93%	2,065.8	191.9	7.7%	9.7	7.7%	4.55
Puebla	23	54	99%	1,791.4	166.4	6.7%	9.4	7.5%	4.74
Queretaro	10	17	100%	1,726.9	160.4	6.5%	8.3	6.6%	4.29
Chihuahua	19	21	95%	1,717.9	159.6	6.4%	7.0	5.6%	3.83
Saltillo	10	12	100%	1,201.6	111.6	4.5%	6.3	5.0%	4.73
Nuevo Laredo ...	9	13	83%	1,125.3	104.5	4.2%	5.5	4.4%	5.29
Matamoros	12	20	75%	1,502.0	139.5	5.6%	5.2	4.1%	4.16
Nogales	2	3	80%	785.5	73.0	2.9%	4.1	3.2%	5.81
Mexicali	14	17	84%	1,125.8	104.6	4.2%	4.1	3.3%	3.93
San Luis	6	6	100%	714.2	66.4	2.7%	3.9	3.1%	4.87
Potosi									
Guadalajara	5	7	100%	670.5	62.3	2.5%	3.8	3.0%	5.07
Mexico City	7	12	96%	433.2	40.2	1.6%	2.3	1.9%	5.03
Los Mochis	1	2	100%	220.2	20.5	0.8%	1.3	1.0%	5.16
Villahermosa	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.79
Durango	1	1	100%	233.9	21.7	0.9%	1.0	0.8%	3.69
La Paz	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.5	0.4%	7.39
Asencion	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total	244	339	92.1%	26,763	2,486	100%	US\$126.0	100%	US\$4.58

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2012.

10 Largest Properties								
City	Industry	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term (as of Dec 31, 2012) ⁽¹⁾
Nogales.....	Electronics	392.2	36.4	1.5%	3.0	2.4%	6.96	10.2
Hermosillo	Automotive	565.0	52.5	2.1%	3.0	2.4%	4.72	4.0
Queretaro	Food & Beverage	852.5	79.2	3.2%	3.0	2.4%	3.15	6.8
Reynosa.....	Consumer Goods	563.5	52.4	2.1%	2.7	2.1%	4.30	1.9
Hermosillo	Automotive	423.5	39.3	1.6%	2.5	2.0%	5.38	2.4
Nuevo Laredo	Medical	205.9	19.1	0.8%	1.8	1.4%	7.76	2.1
Cd. Juarez.....	Electrical	358.4	33.3	1.3%	1.7	1.3%	4.33	5.9
Monterrey.....	Automotive	318.2	29.6	1.2%	1.7	1.3%	4.68	9.8
Cd. Juarez.....	Medical	238.5	22.2	0.9%	1.5	1.2%	5.64	7.4
Puebla.....	Automotive	223.2	20.7	0.8%	1.3	1.1%	5.41	2.6
Total		4,141	385	15.5%	US\$22.2	17.6%	US\$4.83	5.4

(1) Weighted average based on gross leasable area.

Our Tenants

Our portfolio of properties has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2012, our properties are 92.1% leased, in terms of gross leasable area, to 339 tenants, including leading Mexican and multinational companies. No single property accounts for more than 3.2% of our gross leasable area and no single tenant accounts for more than 4.1% of our annualized base rent as of such date.

A majority of these tenants are manufacturers, which tend to be long-term tenants due to a number of factors, including high relocation costs. These tenants typically make capital improvements to their facilities that are expensive and time-consuming to relocate or replicate elsewhere. In addition, relocation often requires the interruption of production and a potential loss of at least a portion of a tenant's skilled work force. For these reasons, we believe manufacturing tenants are often reluctant to relocate.

Our Leases

Many of our leases are "triple-net", whereby the tenant is responsible for maintaining owner and building insurance, paying for or reimbursing real estate taxes, and paying for the expense associated with utilities, repairs and maintenance. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (generally based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Pesos). Approximately 92.8% of these leases, in terms of revenues for period ended December 31, 2012, are denominated in US Dollars. In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit (or a fianza, a similar instrument under Mexican law). Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent,

requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits and requirements to comply with environmental laws.

As of December 31, 2012, the weighted average remaining lease term across our current portfolio was approximately 3.5 years. The properties in our portfolio had renewals for 2011 and 2010 of 81.6% and 73.5%, respectively, based on gross leasable area.

The following table sets forth a summary of lease expirations for leases in place as of December 31, 2012, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

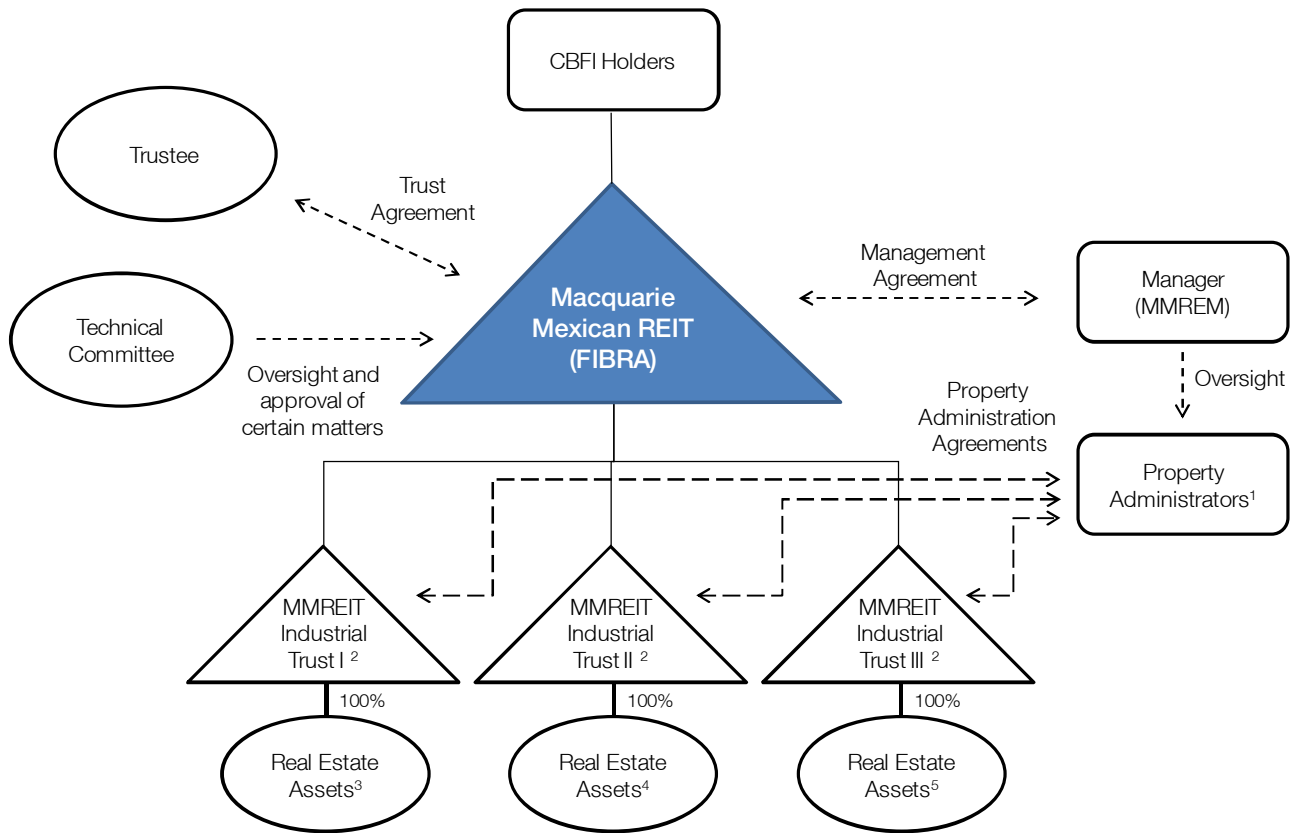
Outstanding Leases – Year of Expiration						
City	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m ²)	% of Total Expiring m ²	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Avg. Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
Month-to-Month ⁽¹⁾	2	9.9	0.4%	0.6	0.5%	5.08
2012 ⁽²⁾	14	56.2	2.5%	2.9	2.3%	4.26
2013.....	83	432.8	18.9%	23.4	18.6%	4.51
2014.....	68	413.0	18.0%	23.8	18.9%	4.81
2015.....	43	318.5	13.9%	17.3	13.7%	4.52
2016.....	51	357.1	15.6%	19.7	15.6%	4.59
2017 and thereafter.....	78	702.7	30.7%	38.3	30.4%	4.54
Total.....	339	2,290	100%	US\$126.0	100%	US\$4.58

(1) Corresponds to two leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

(2) Only includes leases expiring on December 31, 2012.

vii. Our Structure

We were established as an irrevocable trust under the laws of Mexico on November 14, 2012. Our portfolio of properties is held by our investment trusts, in which we hold all equity and voting interests. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are held in security trusts for the benefit of the lenders. Our fund has the following structure:



(1) Our investment trusts have in place property administration agreements with (a) Intramerica Industrial Properties I, S. de R.L. de C.V. ("Intramerica Industrial"), an affiliate of GECREM, which is our property administrator with respect to the properties we acquired from affiliates of GECREM; and (b) CPA Servicios, S. de R.L. de C.V. ("CPA Servicios") an affiliate of CPA, which is our property administrator with respect to the properties that we acquired from affiliates of CPA.

(2) Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes.

(3) Portfolio of 156 properties that we acquired from affiliates of GECREM. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in a security trust with an affiliate of GECREM as first priority beneficiary, in order to secure our investment trust's repayment obligations under its credit facility with such affiliate of GECREM.

(4) Portfolio of 50 properties that we acquired from affiliates of CPA and financed in part by GECREM. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in a security trust with an affiliate of GECREM as first priority beneficiary, in order to secure our investment trust's repayment obligations under its credit facility with such affiliate of GECREM.

(5) Portfolio of 38 properties that we acquired from affiliates of CPA and financed in part by Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife"). These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in a security trust with MetLife as first priority beneficiary, in order to secure our investment trust's repayment obligations under its credit facility with MetLife.

viii. Manager

As per our Management Agreement, our Manager is Macquarie México Real Estate Management S.A. de C.V., an entity within MIRA. Under our Management Agreement, our Manager is responsible for the day-to-day management and decisions related to our fund, including, without limitation, with respect to issuances of our CBFIs, portfolio and asset management, investments, divestments, distributions, borrowings and the exercise of all rights in respect of our interests in our investment trusts. Certain matters, including, without limitation, related party transactions and acquisitions and dispositions in excess of certain thresholds, are subject to the approval of (i) our Technical Committee, currently comprised of 8 members, of which 3 members are independent members; or (ii) our CBFI holders, as applicable.

Fees to the Manager:

- Base management fees, payable to our Manager every six months in advance, in an amount equal to 1.00% per annum of our market capitalization.
- Performance fees, equal to 10% of the amount, if any, by which total returns to our CBFI holders (based on our market capitalization, prior issuances and repurchases of our CBFIs and prior distributions to our CBFI holders at such time) exceeds a 5% hurdle rate (adjusted for inflation based on the official Mexican Consumer Price Index (*Índice Nacional de Precios al Consumidor*)) payable to our Manager every two years. During the first ten years of operations, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest an amount equal to the Net Performance Fees in our CBFIs (subject to the approval of our CBFI holders), and is required to hold this reinvestment for a minimum of one year from the date of acquisition thereof.

Our Manager also invested and is required to hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs (excluding any CBFIs issued pursuant to the over-allotment options granted as part of the Global Offering) and up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million, based on the subscription price of the CBFIs acquired. Additionally, our Manager acquired CBFIs in an amount equal to the Net Founder's Grant.

Executive Officers of our Manager

The following sets forth certain information with respect to each of the executive officers of our Manager:

Name	Position	Age
Jaime Lara	Chief Executive Officer	47
Peter Gaul	Head of Real Estate Operations	53
Juan Monroy	Head of Acquisitions	38
Eduardo Camarena	Head of Business Development	34

Jaime Lara. Mr. Lara began working at Macquarie in 2011, with a focus on identifying a pipeline of real estate acquisitions of industrial, office and retail properties. With 18 years of real estate investment and lending experience, Mr. Lara was formerly a managing partner in a residential development company with an investment focus on Mexico City, Mexico. Mr. Lara also served as managing director and co-head at Carlyle Latin America Real Estate Fund, and as regional director at MetLife Real Estate Investments, with a focus on lending and equity investments in Latin America, and as a director at GE Capital Real Estate, where he formed part of the team that established that company's real estate lending and equity operation in Mexico. Mr. Lara holds a B.S. in Industrial and Systems Engineering and a Master in Business and Economics from Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM).

Peter Gaul. Mr. Gaul began working at Macquarie in 2012. Mr. Gaul has 25 years of real estate and real estate finance experience, 14 of them in the Mexican market, most recently as owner of Polygon Realty, a provider of

development and investment services focused on the industrial and retail property sectors. Mr. Gaul is a former vice president of Verde Realty, where he was responsible for that company's acquisition, development and leasing operations in northeast Mexico. He is also a former senior vice president for acquisitions at Corporate Properties of the Americas, where he founded that company's industrial property acquisitions program and a former director at GE Capital Real Estate Mexico, where he managed relationships with that company's largest borrowers and where he later originated that company's first real estate equity investments in Mexico. Mr. Gaul has participated in the acquisitions of over seven million square feet of real estate property and the development of more than 100 hectares of industrial space across diverse cities in Mexico. Mr. Gaul has a B.A. in History from Wesleyan University and an MBA in Finance from NYU Stern Business School.

Juan Monroy. Mr. Monroy began working at Macquarie in 2012 and has 14 years of real estate investment and development experience. Prior to joining Macquarie, Mr. Monroy was a partner in real estate investment platforms focused on residential and retail real estate development, primarily in Mexico City. Mr. Monroy is a former director of acquisitions at Acadia Realty Trust, a real estate investment trust focused on the ownership, acquisition, development and management of real estate properties. Previously, Mr. Monroy was vice president of international operations at Loews Cineplex Entertainment. Mr. Monroy has also served as a private equity professional at Onex Investment Corp. Both at Onex Investment Corp. and Loews Cineplex Entertainment, Mr. Monroy was involved in several mergers and acquisitions and real estate transactions in North America, Europe and Asia. Mr. Monroy received his BA in Business and Finance from the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) where he graduated with honors. He received his MBA from NYU Stern Business School and completed the Real Estate Management Program at Harvard Business School. Mr. Monroy has also served as a Professor at ITESM.

Eduardo Camarena. Mr. Camarena began working at Macquarie in 2011 and has 11 years of experience in investment banking, capital markets and management. Prior to Macquarie, Mr. Camarena served as investment banking director at HSBC Mexico and worked within the investment banking division of Citigroup in New York and Mexico. Mr. Camarena holds a BS in Electrical Engineering and a BA in Economics, both from Trinity University, and an MBA with concentration in Finance and Accounting from Columbia Business School.

Board of Directors of our Manager

The following sets forth certain information with respect to the Board of Directors of our Manager:

Name	Position	Age
Martin Stanley	Director	49
Matthew Banks	Chairman and Director	51
Michael Cook	Director	53
Jonathan Davis	Director	60
Nick O'Neil	Director	34

Martin Stanley. Mr. Stanley is global head of MIRA. He joined Macquarie in July 2004 to assist with fund establishment for Macquarie's first European infrastructure fund, and to direct the acquisition and management of infrastructure assets for this and other funds. Prior to joining Macquarie, Mr. Stanley was a director at TXU Europe Group, whose principal business was energy services, including the generation, supply and trading of electricity and gas. Mr. Stanley has over 20 years of experience in the utility sector, principally through his work at Manweb, the regulated asset owner and licence-holder for the power distribution network covering Merseyside, Cheshire and North Wales.

Matthew Banks. Mr. Banks is currently an executive director of Macquarie and is Global Head of MIRA Real Estate, which manages real estate projects and investments located in Australia, South Africa and North

America. Mr. Banks is a part of the MIRA Australian Executive Committee and is also head of the Real Estate Capital business within MIRA that manages real estate funds and associated investments in Australia and Asia. Mr. Banks joined Macquarie in November 2001 as an executive director within the Real Estate Group and has led various business divisions during a period of global expansion for Macquarie. Mr. Banks is also a director of Macquarie Bank's associated real estate private equity investment company, MGPA, which is a leading real estate investment platform across Europe and Asia. Previously, Mr. Banks was chief executive officer for the real estate businesses in the United States and Australia of Lend Lease Corporation. He holds a Bachelor of Architecture (Hons) from the University of Melbourne.

Michael Cook. Mr. Cook is a senior managing director in MIRA, overseeing capital raisings, co-investments and investor relations for MIRA in North America, as well as investment and asset management activities in several industry sectors within MIRA. Mr. Cook is part of the MIRA Americas Executive Committee and sits on the Macquarie Americas Management Committee. Mr. Cook has over 25 years experience working in the banking and investment management industries, and he currently chairs or serves on the board of directors of seven of Macquarie's portfolio companies involved in the transportation, telecommunications, waste and social infrastructure sectors. Mr. Cook joined Macquarie as a senior managing director in 1999 with the acquisition of Bankers Trust Australia, where he had worked as a partner since 1986. At Bankers Trust Australia Mr. Cook led the mergers and acquisition practice and served on the Management Committee for the Asia Pacific region. Over the past decade, Mr. Cook's responsibilities within Macquarie have included joint leadership of the firm's global mergers and acquisition practice, responsibility for principal investment and the firm's global private equity activities.

Jonathan Davis. Mr. Davis is the executive chairman of Macquarie Mexican Infrastructure Fund. Through this role, Mr. Davis has extensive experience and relationships with companies and the public sector in Mexico, including with respect to deal-sourcing and evaluating investment opportunities. Mr. Davis worked previously as executive director for Mexico and the Dominican Republic at the Inter-American Development Bank (IDB), as President of the CNBV and as Treasurer of Mexico at the Ministry of Finance and Public Debt (where he also served as Director General of Public Credit prior to being Treasurer). Mr. Davis also serves on the boards of Banobras, Banco Wal-Mart and Grupo Actinver, and was appointed a financial expert to the audit committee of Vitro.

Nick O'Neil. Mr. O'Neil is the head of MIRA Mexico. He is chief executive officer of Macquarie Mexican Infrastructure Fund, Macquarie's first fund in Latin America launched in 2009. Through this and previous roles, he has extensive alternative asset fund management experience including fundraising, structuring, investing and asset management. Mr. O'Neil serves on the boards of a number of MIRA portfolio companies, including all Mexico portfolio companies, and serves on the board of the general partner for the Macquarie Crop Partners. Prior to moving to Mexico in January 2009, Mr. O'Neil was a member of the management team for a number of MIRA-managed funds. Mr. O'Neil has been with Macquarie since 2007 and received his Bachelor of Arts and Bachelor of Laws from Bond University.

Members of the Technical Committee

Our Technical Committee consists of eight members, in each case appointed by our Manager, with three of these members being independent members, as set forth below:

Name	Position	Age
Matthew Banks	Global Head of MIRA Real Estate	51
Nick O'Neil	Head of MIRA Mexico	34
Jaime Lara	Chief Executive Officer of our fund	47
Peter Gaul	Head of Real Estate Operations for our fund	53

Name	Position	Age
Juan Monroy	Head of Acquisitions for our fund	38
Dr. Álvaro de Garay	Independent Member	62
Juan Antonio Salazar	Independent Member	72
Luis Alberto Aziz	Independent Member	45

The following sets forth biographical information for Dr. de Garay, Mr. Salazar and Mr. Aziz. Biographical information for Mr. Banks and Mr. O'Neil is set forth under "Board of Directors of our Manager" and biographical information for Mr. Lara, Mr. Gaul and Mr. Monroy is set forth under "Executive Officers of our Manager".

Dr. Álvaro de Garay. Dr. de Garay is the Academic Dean of EGADE Business School, the graduate business school of the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). He has held executive positions in numerous Mexican companies and organizations, such as: Regional Risk and Compliance Director of the Asset Management Division of Citigroup, Latin America; Executive Director of Credit Analysis and Strategic Planning at GBM-Atlántico Financial Group; Managing Partner at BIE Consultores; Deputy Director of Economic Studies at Citibank México and Planning Manager at Teléfonos de México. Dr. de Garay is currently an independent board member of the Royal Bank of Scotland (México) and a Member of the Editing Board of Capital de México. Dr. de Garay has also done consulting work for Oracle de México and other international companies.

Dr. de Garay specializes in economics, corporate governance and risk management and has a Ph. D. in Regional Development from The University of Aston in Birmingham, U. K.

Juan Antonio Salazar. Mr. Salazar worked for Ford Mexico for 35 years, where he retired as Vice President of Finance and Governmental Affairs. His experience at Ford includes acting as a member of Ford Motor Company's Corporate Executive Roll, Vice President of Ford Mexico's board of directors and as its nominee director on the boards of twelve companies, including affiliates of Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon and New Holland. Mr. Salazar has extensive international experience in NAFTA countries, as well as in Latin America and the Asia-Pacific region. He played a key leadership role in the development of Mexico's automotive policy and automotive free trade agreements with the U.S. and Canada (NAFTA) and with the European Union. He was a member, representative and leader of the Mexican Automotive Industry Association (AMIA). Since his retirement from Ford, Mr. Salazar has served as an advisor to several companies including Ford Mexico, Pilgrim's Pride in Mexico and Metalsa.

Mr. Salazar holds a degree in Finance and Accounting from St. Mary's University of San Antonio, Texas and completed post-graduate work at Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. Mr. Aziz is the founding partner of SAI Law & Economics. His areas of expertise are competition, mergers & acquisitions and arbitration. He has been selected by Chambers, Best Lawyers and Who's Who Legal as one of the top lawyers in these fields in Mexico. He was part of the Mexican Government NAFTA negotiating team in the dispute resolution and intellectual property groups. Mr. Aziz is a founding member of the Mexican Arbitration Center (CAM), Aklara (electronic auctions), and the NAFTA Fund of Mexico (private equity fund). He has served in several US and Mexican corporate boards, including NAFTA Fund of Mexico L.P., Road 9 Inc., Regional Market Makers Inc., Grupo Editorial Armonia and Baskin Robbins Mexico.

Mr. Aziz received his law degree with honors from the Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). He received an LLM in International Law with honors from Georgetown University and a masters degree in European Community Law from the Collège d' Europe in Bruges, Belgium. As part of his pro bono work, he is in the Board

of Juconi (Together with Children) a non-profit organization dedicated to providing effective solutions for street children in México.

ix. Property Administration

The day-to-day administration of the properties in our portfolio is currently being performed by property administrators, which are contracted by our investment trusts and supervised by our Manager and our Technical Committee. For this purpose, our investment trusts have entered into property administration agreements with (a) Intramerica Industrial, an affiliate of GECREM, our property administrator for a period of up to two years with respect to the properties that we acquired from affiliates of GECREM; and (b) an affiliate of CPA, expected to be a property administrator for a period of one year with respect to the properties that we acquired from affiliates of CPA. Intramerica and CPA (together with their affiliates) had been performing the property administration services with respect to these properties prior to our acquisition of them, and therefore we believe that they are well-positioned to administer our properties on an interim basis. We are evaluating potential opportunities to create a property administration and leasing platform in order to administer our properties in the future.

x. FIBRA Status

We are a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. The real estate assets in which we invest are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts and therefore are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes. Under FIBRA regulations, FIBRAs are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of their net tax result (*resultado fiscal neto*) to the holders of the certificates issued by such FIBRAs. In general, the taxable component of distributions made by a FIBRA are subject to a 30% income tax, which is withheld by the FIBRA or the Mexican financial intermediaries through which our CBFIs are held, and is creditable by its beneficiaries; however, certain beneficiaries, such as Mexican *Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro* (SIEFORES) and certain exempt foreign pension funds, are not subject to this tax and are entitled to receive the amounts distributed on a gross basis.

xi. Distribution Policy

We have recently commenced operations, and, as a result, we have not paid any distributions as of the date of this Annual Report. Under our Trust Agreement, we will make distributions to holders of our CBFIs in accordance with the distribution policy adopted from time to time by our Technical Committee, which shall comply at all times with the provisions of Article 223 of the Income Tax Law. Any changes to our distribution policy that do not comply with the provisions of Article 223 of the Income Tax Law shall have to be approved by a Holders Meeting. We currently expect to make distributions of an amount equal to 100% of our estimated cash available for distribution. We define cash available for distribution as our cash flow from operating activities adjusted for reserves for working capital requirements, fund expenses, tenant improvements, leasing commissions, capital expenditures, tax payments, financing activities and any other required reserves. Subject to our distribution policy, the timing, form, frequency and amount of any distributions we make will be at the discretion of our Manager and will depend upon our earnings, financial condition, cash requirements, covenants in financial arrangements, maintenance of FIBRA qualification and such other factors as our Manager may determine in its sole discretion. We cannot assure you that our distribution policy will not change in the future.

xii. Summary Financial Information

Statement of comprehensive income

The following sets forth the income statement for the Trust representing a 13 day operational period from December 19, 2012 to December 31, 2012.

	13 days ended Dec 31, 2012 Ps.
Revenues	
Rental income	56,251
Tenant recoveries	1,536
Other income	98,282
Total Revenues	156,069
Expenses	
Property maintenance	(1,145)
Real estate taxes	(533)
Property insurance	(742)
Property administration fee	(1,679)
Other operating expenses	(5,663)
Total Expenses	(9,762)
Other Income (expenses)	
Management fees	(4,558)
Interest income	1,629
Interest expense	(21,350)
FX gain (losses)	(278,125)
Transaction related expenses	(569,002)
Total Other Income (expenses)	(871,406)
Net income (loss)	(725,099)

xiii. Relevant Information for the Period

No Material Changes, Breaches or Legal Procedures

There have been no material changes to previously filed information, including our Trust Agreement, our Management Agreement, our Property Administration Agreements, or any other material agreements relevant to our operations. Moreover, there have been no breaches of contract with respect to the aforementioned agreements.

There are no legal proceedings against the Manager, the Property Administrators, the Trustee, or any other third parties liable to the Trust or CBFH Holders, in each case in such capacities.

Public Releases

Below is a summary of the public releases (*eventos relevantes*) published by the Trustee on behalf of the Trust from the date of the completion of the Global Offering through December 31, 2012 in accordance with CNBV Regulations:

- On December 19, 2012, the Trustee issued a public release disclosing to the general public the completion of the Global Offering and the acquisition of our current portfolio. The acquisition was funded from the proceeds of the global offering, borrowings by MMREIT's Investment Trusts under three secured credit facilities with affiliates of GE Capital Real Estate Mexico and Metropolitan Life Insurance Company, and borrowings by MMREIT under a secured VAT Facility with Macquarie Bank Limited, a Macquarie Entity. The total drawn debt of MMREIT and its Investment Trusts following the acquisition is approximately US\$821 million (including short term financings).

xiv. Judicial, Administrative or Arbitration Processes

There are no judgments or relevant administrative procedures that may have a significant impact on the Trust.

To date, the Trust is not in any of the circumstances set out in Articles 9 and 10 of the Bankruptcy Act, and has not declared itself, does not plan to declare itself, and has not been declared bankrupt (*en concurso mercantil*). As far as we are reasonably aware, there is no relevant litigation that may have a significant impact on our portfolio.

c) Public Documents

We have presented the information and documentation required by General Provisions Applicable to Securities Issuers and other Participants of the Securities Market (*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*) issued by the CNBV, including this Annual Report, the Trust Agreement, the Management Agreement, financial statements, independent legal opinion and other documentation, which may be found at the website of the CNBV, www.cnbv.gob.mx or the BMV's Information Center, located at Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtemoc, C.P. 06500, Mexico, D.F. or on its website, www.bmv.com.mx.

In addition, investors may obtain a copy of the aforementioned documentation upon written request to the attention of Eduardo Camarena, who is the person in charge of investor relations and can be reached at the offices of the Manager located in Paseo de la Reforma No. 115, 6th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, DF 11000, or phone +52 55 9178 7700 or via e-mail at eduardo.camarena@macquarie.com.

d) Risk Factors

An investment in our CBFHs involves a high degree of risk. In addition to other information in this Annual Report, you should carefully consider the following risks. The occurrence of any of the following risks could materially and adversely affect our financial performance. As a result, the trading price of our CBFHs may decline, and you may lose part or all of your investment.

Risks Related to our Business and the Mexican Real Estate Industry

Our financial performance and the value of our real estate assets are subject to general economic conditions and risks associated with such assets.

Real estate investments are subject to various risks and fluctuations and cycles in demand and value, many of which are beyond our control. If our real estate assets do not generate sufficient income to meet operating expenses, including debt service, management and property administration fees and capital expenditures, then

our financial performance will be materially and adversely affected. In addition, there are significant expenditures associated with an investment in real estate assets (such as debt payments, real estate taxes and maintenance costs) that generally do not decline when adverse business, economic or other circumstances reduce rental income. Income from and the value of our real estate assets may be adversely affected by:

- weakening of global, Mexican or local economic conditions, including as a result of the current global economic uncertainty;
- reduction in the level of attractiveness of our properties to potential tenants;
- changes in supply of or demand for similar or competing properties;
- greater-than-expected tenant turnover;
- vacancies or our inability to rent space on favorable terms;
- inability to collect rents from tenants, including as a result of financial difficulties or lease defaults by our tenants;
- increase in interest rates or reduction in the availability of financing on attractive terms, which may render the purchase or sale of properties difficult or unattractive;
- increases in operating costs and expenses without an ability to increase rents so as to offset such increases;
- increase in costs of compliance with governmental regulations, including due to changes in tax, environmental and zoning laws;
- an inability to provide or arrange adequate property maintenance;
- increases in the cost or reduction in the availability of insurance;
- unanticipated increases in costs associated with known or unknown adverse environmental conditions; and
- general overbuilding or excess supply in the market.

Our operating results may also be affected by adverse economic developments, including the slow economic recovery in the United States, which may result in an economic slow-down in Mexico as a whole or in the local markets where our properties may be located, including the following:

- poor economic conditions may result in tenant defaults under leases;
- re-leasing may require concessions or reduced rental rates under new leases due to reduced demand; and
- constricted access to credit may result in tenant defaults, non-renewals under leases or inability of potential buyers to acquire properties for sale.

In addition, to the extent we purchase real estate assets in an unstable market, we are subject to the risk that if the real estate market ceases to attract the same level of demand, or the number of companies seeking to acquire real estate assets decreases, our rental income may be adversely affected or the value of our investments may not appreciate or may decrease significantly. The length and severity of any economic slow-down or downturn cannot be predicted, and our financial performance could be materially and adversely affected to the extent that an economic slow-down or downturn is prolonged or becomes severe.

Actions by our competitors may decrease, or prevent increases in, the occupancy and rental rates of our properties or may affect our ability to grow our portfolio.

We compete with other owners, operators and developers of real estate properties in Mexico, some of which own properties similar to ours in markets in which our properties are located. In recent years, the real estate sector in Mexico has become more institutionalized, and as a result we may increasingly find ourselves in competition with large institutions that have greater resources than we do. In addition, new funds may enter the market, also seeking to take advantage of the tax advantages of investing in real estate through FIBRAs, or similar vehicles, which could significantly increase competitive pressures with respect to real estate activities in Mexico. Some of our competitors may have greater financial resources than we do and may be able or willing to accept more risk than we are. In the future, competition from these entities may reduce the number of suitable investment opportunities available to us or increase the bargaining power of property owners seeking to sell. If our competitors offer space at rental rates below current market rates or below the rental rates we charge our tenants, we may lose tenants, and we may be pressured to reduce our rental rates in order to retain tenants. In

addition, some competing properties may be newer, better located or otherwise more attractive than ours. As a result, our financial performance could be materially and adversely affected.

As a recently formed entity, we have limited operating history and may not be able to operate our business successfully or implement our business strategies as described in this Annual Report.

We and our Manager were organized on November 14, 2012 and July 31, 2012, respectively, and both commenced substantial operations after completing our formation transactions, on December 19, 2012. Therefore, we and our Manager have a limited operating track record and business history, and are subject to all the risks and uncertainties associated with any new business, including the risk that we will not successfully achieve our business objectives and that the value of your investment could decline substantially.

We have begun implementing our initial strategy, which remains subject to potentially significant change in the future. Our strategy may not be successful, and if so, we may not be able to make any necessary changes to our strategy on a timely basis. Substantial uncertainties remain with respect to the real estate markets in which we may invest in the future, as well as when we might make future investments and what price we might pay for such investments. We cannot assure you that we will manage to implement our strategy successfully and as a result your investment in our CBFIs is subject to a high degree of risk.

Although MIRA has had significant experience in asset investment and management globally, the past performance of these investments is not necessarily indicative of our future results. In addition, although our Manager has employed individuals with local experience to handle the management of the fund, MIRA has limited prior institutional operating history in the real estate industry in Mexico. As a result, we face risks associated with a lack of market knowledge, the need to create new business relationships in the areas where we plan to operate and unfamiliarity with local government and permit procedures.

We have limited experience operating, and our Manager and its personnel have limited experience managing, a publicly-traded Mexican FIBRA. The Mexican securities laws and regulations and the FIBRA rules and regulations are highly technical and complex, and the failure to comply with these rules and regulations could force us to pay additional taxes, interest or penalties. The inexperience of our Manager and its personnel with respect to managing a public Mexican FIBRA may hinder its ability to achieve our objectives or result in a failure of our fund or our investment trusts to comply with applicable regulatory requirements under Mexican income tax law, or payment of additional taxes and penalties. As a result, we cannot assure you that we will be able to successfully maintain our fund or our investment trusts' compliance with applicable regulations.

A significant portion of our properties have leases that expire within the next few years, and we may be unable to renew leases, or we may only be able to renew leases at rental rates that are less than the rental rates in expiring leases.

We cannot assure you that our leases will be renewed, or that we will be able to find tenants for vacated space. To the extent that our properties, or portions of our properties, remain vacant for extended periods of time, we may receive reduced or no revenue from such properties. In addition, the sale value of a property could be diminished because the market value of a particular property depends significantly upon the value of the leases of such property.

Our financial performance depends upon our ability to maintain and increase occupancy at our properties, while also maintaining or increasing rental rates. Various factors, including competitive pricing pressure in our markets and the current global economic uncertainty, may cause our rental rates that we charge tenants to decline, and our ability to maintain our current rental rates or increase those rates in the future may be limited. Rental rates for expiring leases may be higher than those we are able to charge for new leases and we may also be required to offer greater concessions than we have previously. Accordingly, we cannot assure you that our properties will be re-leased at rental rates equal to or above our existing rental rates or that substantial rent abatements, tenant improvements, early termination rights or tenant-favorable renewal options will not be offered to attract new tenants or retain existing tenants. If we are unable to obtain sufficient rental rates across our portfolio, our financial performance would be adversely affected.

We may be required to make significant capital expenditures to improve our properties in order to retain and attract tenants, causing a decline in our financial performance.

We may be required to make rent or other concessions to tenants, accommodate requests for renovations or other improvements or provide additional services in order to retain tenants whose leases expire and to attract new tenants in sufficient numbers. As a result, we may have to make significant capital or other expenditures. We may need to raise debt or equity financing to make such expenditures, which may not be available on favorable terms, or at all. If we are unable to make required expenditures, we may not be able to retain tenants upon expiration of leases or attract new tenants, which would adversely affect our financial performance.

Our inability to collect rents from tenants on time or at all may negatively impact our financial performance.

Substantially all of our income will be derived from our property leases. Therefore, our financial performance materially depends on our ability to lease space in our properties on economically favorable terms which in turn is affected by the financial stability of our tenants, any of which may experience a change in their business at any time. Tenants may become delinquent in their rental payments, delay lease commencements, decline to extend or renew a lease upon its expiration or on terms favorable to us, or exercise early termination rights, if available. We intend to address tenant delinquencies on a case-by-case basis. However, if a number of our tenants are unable to make their rental payments to us on time or at all and otherwise fail to meet their lease obligations, our financial performance would be adversely affected. In addition, the bankruptcy, liquidation (*concurso mercantil*) or insolvency of our tenants may adversely affect the income produced by our properties. Although most of our leases are secured by guarantees or letters of credit, liquidation (*concurso mercantil*) or tenant bankruptcies could result in the termination of the tenant's lease, which could affect our financial performance. Any liquidation (*concurso mercantil*) or bankruptcy filings by our tenants could also impede or eliminate our ability to collect past due balances and future rent payments.

We may be unable to timely evict a tenant upon termination of our leases.

Historically in Mexico, leasing laws have generally favored the tenant. Under the civil codes of all of the states of Mexico in which the properties that comprise our current portfolio are located, notice is required for eviction at the end of a lease. However, if despite the landlord's notice, a tenant remains in possession of the leased property after the termination of the respective lease agreement, there are no self-help remedies afforded to the landlord under Mexican law, and the landlord would have to initiate a legal proceeding before a Mexican court in the jurisdiction in which the leased property is located. A trial and enforcement in Mexico of a final resolution for termination of a lease agreement, eviction of property and collection of rents may be a costly and time consuming process which may take up to several years. Our inability to evict our tenants in a timely manner and substitute them with new tenants would adversely affect our financial performance.

Real estate investments are not as liquid as other types of assets, which may reduce returns to investors.

Real estate investments are not as liquid as other types of investments, and this lack of liquidity may limit our ability to react promptly to changes in economic, market or other conditions. Therefore, our ability at any time to sell assets may be restricted and this lack of liquidity may limit our ability to make changes to our portfolio promptly, which could materially and adversely affect our financial performance. In addition, in order to maintain our FIBRA tax status, we may not be able to sell properties when we would otherwise choose to do so, due to market conditions or changes in our strategic plan.

While our business objectives consist primarily of acquiring and deriving operating income from real estate assets, we expect that at times we will deem it appropriate or desirable to sell or otherwise dispose of certain of our real estate assets. Our ability to dispose of real estate assets on advantageous terms depends on factors beyond our control, including competition from other sellers, demand from potential buyers and the availability of attractive financing for potential buyers. We cannot predict the various market conditions affecting real estate investments which will exist at any particular time in the future. Due to the uncertainty of market conditions which may affect the future disposition of our real estate assets, we cannot assure you that we will be able to sell our

real estate assets at a profit in the future. Accordingly, the extent to which we will realize potential appreciation on our real estate investments will be dependent upon fluctuating real estate market conditions. Furthermore, we may be required to make expenditures to correct defects or to make improvements before a property can be sold, and we cannot assure you that we will have funds available to correct such defects or to make such improvements.

Our current portfolio is concentrated in the industrial real estate sector, particularly in the automotive sector, and our business would be adversely affected by an economic downturn in that sector.

Our current portfolio is comprised wholly of industrial properties. This concentration may expose us to the risk of economic downturns in the Mexican industrial real estate sector to a greater extent than if our properties were more diversified across other sectors of the real estate industry. In addition, leases to tenants in the automotive industry represent approximately 41.4% of our total leased area and 42.3% of our annualized base rent as of December 31, 2012. This industry is subject to risks that could result in downturns which could adversely affect our tenants who are involved in this industry, including as a result of fluctuations in global oil prices and the slow economic recovery in the United States. If our tenants in this industry are unable to withstand such a downturn, they may fail to meet their rental obligations, seek rental concessions or be unable to enter into new leases. In such event, if we are unable to re-lease these spaces to tenants on favorable terms, our financial performance would be materially and adversely affected.

Events or occurrences that affect areas in which our real estate assets are geographically concentrated may impact our financial performance.

In addition to regional, national and international economic conditions, our operating performance is impacted by the economic conditions of the specific markets in which we have concentrations of real estate assets. We have significant holdings in the following states which, as of December 31, 2012, account for the following percentages of gross leasable area: Chihuahua (21.6%); Tamaulipas (20.0%); and Baja California (11.9%). As a result of the geographic concentration of properties in these states, we are particularly exposed to potential downturns in these local economies, other changes in local real estate market conditions, social instability (such as crime) and natural disasters that occur in those areas (such as hurricanes, floods, earthquakes and other events). In particular, Chihuahua and Tamaulipas have, in recent years, experienced high levels of violent crime, which could adversely affect our tenants, our financial performance and the value of our properties. In the event of adverse economic or other changes in these states, our financial performance may be materially and adversely affected.

Contingent or unknown liabilities could adversely affect our financial condition.

Our investment trusts assumed certain existing liabilities of the real estate properties comprising our current portfolio, some of which may be unknown or unquantifiable at this time. Unknown liabilities might include liabilities for cleanup or remediation of undisclosed environmental conditions beyond the scope of our environmental insurance coverage, claims of tenants, sellers or other persons, and accrued but unpaid liabilities, whether incurred in the ordinary course of business or otherwise.

Although we performed a legal due diligence review in connection with the acquisition by our investment trusts of the properties that comprise our current portfolio, this review did not include certain procedures designed to detect unknown liabilities including, without limitation, reviews of title chain documents and operational permits. We are subject to the risk that we assumed, as part of our formation transactions, existing unknown liabilities with respect to these properties, which were not detected during the diligence procedures.

In addition, our investment trusts or us may in the future acquire properties, subject to liabilities and without any recourse, or with only limited recourse, with respect to unknown liabilities. As a result, if a liability were asserted against us based on ownership of any of these properties, we may have to pay substantial amounts to defend or settle the claim. If the magnitude of such unknown liabilities is high, individually or in the aggregate, our financial performance would be materially and adversely affected.

The sellers of the properties that we have acquired made only limited representations and warranties.

The sellers of the properties that we have acquired made only limited representations and warranties to us regarding these properties, which survive only for specified periods, and have agreed to indemnify us for breaches of such representations subject to specified deductibles or thresholds and caps, as applicable. Under the beneficiary rights purchase agreement with GECREM, the indemnities on the representations and warranties, other specific indemnities and statutory eviction claims survive for a period between 12 months and two years (or, in some cases, up to the applicable statute of limitations) from December 19, 2012, depending on the relevant representation, warranty, indemnity or statutory claim, and the sellers' aggregate liability under the purchase agreement is capped at the purchase price. Under the beneficiary rights purchase agreement with CPA, the indemnities on the representations and warranties, other specific indemnities and statutory eviction claims survive for a period between twelve months and five years (or, in some cases, up to the applicable statute of limitations) from December 19, 2012, depending on the relevant representation, warranty, indemnity or statutory claim. Notwithstanding the foregoing, the sellers' indemnification obligations are subject to, among other limitations, caps and deductibles, which vary depending on the applicable covenant, representation or warranty. Because many liabilities, including environmental liabilities, may not be identified within the applicable representation and warranty survival, or may exceed the caps and limits set forth in the relevant purchase agreements, we may have no or insufficient recourse against the sellers for these liabilities.

Our investment trusts have liabilities secured by security interests on substantially all of our assets, and therefore our assets and our financial performance could be adversely affected if we are unable to make required payments on our debt.

As of December 31, 2012, we and our investment trusts have approximately US\$821.0 million in aggregate principal outstanding (consisting of approximately US\$751.0 million under our investment trusts' secured credit facilities and approximately US\$70.0 million under our nine-month secured VAT facility) to finance a portion of the purchase price of our current portfolio and certain taxes and transaction costs related to our formation and the acquisition of our current portfolio. Each credit facility contains significant financial covenants, including covenants requiring maintenance of certain limits on debt service coverage and leverage ratios. Lenders under these credit facilities are the beneficiaries of liens over the properties that comprise our current portfolio, and the cash flows deriving therefrom, or, in the case of our nine-month secured VAT facility, over our *certificados bursátiles fiduciarios* held by us in our initial investment trusts, which were pledged as collateral (including through security trusts).

Accordingly, we are subject to risks normally associated with debt financing, including the risk that our cash flows will be insufficient to meet required payments of principal and interest and that our vulnerability to adverse economic and industry conditions increases. Furthermore, higher indebtedness also exacerbates the other risks to which we are exposed, such as fluctuations in interest rates, deteriorations in market conditions or deteriorations in tenants' ability to pay rent. We cannot assure you that we will be able to refinance any maturing indebtedness, that such refinancing would be on terms as favorable or more favorable as the terms of the maturing indebtedness or that we will be able to otherwise obtain funds by selling assets or raising equity to make required payments on maturing indebtedness.

If our investment trusts are unable to make debt service payments as required, creditors could foreclose on the assets securing their credit facilities. A default on this indebtedness could therefore cause us to lose part or all of our investments. During any continued event of default under these credit facilities, we will be limited or prohibited from receiving any of the cash flows deriving from our properties. We expect that we or our investment trusts will incur additional indebtedness in the future, whether fixed-rate or variable-rate, to finance additional acquisitions, which will increase our total indebtedness. Any such indebtedness may include, or any non-compliance may give rise to, collateral pledges, security interests or other liens or encumbrances over the assets of our fund, which security interests may be senior to the rights of our CBFI holders.

Moreover, we may agree to additional, and more restrictive, financial covenants with respect to credit facilities entered into in connection with future indebtedness. In addition, if (i) we violate covenants in our credit agreements, our investment trusts could be required to repay all or a portion of our indebtedness before the scheduled maturity date, at a time when we might be unable to arrange financing for such repayment or to

arrange it on attractive terms or at all; and (ii) our trust may be responsible for the entire payment of certain of our or our investment trusts' financings in certain cases, including where our investment trusts misapply the proceeds from their credit facilities in violation of their obligations under their credit facilities, refuse their lenders access to the collateral under the facilities, initiate voluntary bankruptcy, dissolution or liquidation (*concurso mercantil*) proceedings, commit acts in bad faith, fraud or misconduct or if their representations and warranties under their credit facilities are intentionally false and result in material adverse consequences.

Insurance on our properties may not adequately cover all losses and uninsured losses could materially and adversely affect us.

Generally, our tenants will be responsible for the costs of insurance coverage for the properties we lease to them, including for casualty, liability, fire, floods, earthquakes, extended coverage and rental or business interruption loss. We purchase the insurance ourselves and our tenants are required to reimburse us for insurance premiums. However, there are certain risks, including losses from terrorism, that are not generally insured against, or that are not generally fully insured against, because it is not deemed economically feasible or prudent to do so. In addition, changes in the cost or availability of insurance could expose us to uninsured casualty losses. Under certain circumstances insurance proceeds may not be sufficient to restore our economic position with respect to an affected property and we could be materially and adversely affected. Furthermore, we do not have any insurance designated to limit any losses that we may incur as a result of known or unknown environmental conditions which are not caused by an insured event.

Environmentally hazardous conditions may adversely affect our financial performance.

We are subject to extensive environmental regulations under Mexican law, governing matters such as ecological planning, environmental risk and impact assessment, air pollution, natural protected areas, flora and fauna protection, conservation of natural resources, and soil pollution, among others. Mexican federal, state and local authorities, such as Mexico's Federal Ministry of Environment and Natural Resources (*Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales*), the Federal Attorney General's Office for the Protection of the Environment (*Procuraduría Federal de Protección al Ambiente*), the National Water Commission (*Comisión Nacional del Agua*) and Mexican state and municipal governments, have the authority to bring civil, administrative and criminal proceedings against companies that breach environmental laws and may suspend a non-complying property development. In addition, under applicable Mexican federal environmental laws, a current or previous owner or operator of real property may be liable for the cost of removing or remediating hazardous or toxic substances on such property. These laws often impose liability whether or not the owner or operator knew of, or was responsible for, the presence of hazardous or toxic substances.

Although our leases generally require our tenants to operate in compliance with all applicable laws and to indemnify us against any environmental liabilities arising from a tenant's activities on the property, we could be subject to strict liability by virtue of our ownership interest. We cannot be certain that our tenants will satisfy their indemnification obligations, if any, under our leases. Furthermore, the discovery of contamination or violations of environmental laws on any of our properties could lead to significant remediation costs or fines, penalties, or other liabilities or obligations attributable to the tenant of the property. Such liabilities or obligations may affect a tenant's ability to make payments to us, including rental payments and, where applicable, indemnification payments.

Some of our properties or properties that we or our investment trusts may acquire in the future contain, or may contain, underground storage tanks for the storage of hazardous or toxic substances or transformers which contain PCBs (polychlorinated biphenyls). Some of our current or future properties are or may be adjacent to or near other properties that have contained or currently contain underground storage tanks used to store hazardous or toxic substances. In addition, certain of our current or future properties are or may be on or are adjacent to or near other properties upon which others, including former owners or tenants of our properties, have engaged, or may in the future engage, in activities that may release hazardous or toxic substances. All of these operations create a potential for the release of hazardous or toxic substances or may cause us to incur testing or remediation costs that we may not be able to recover (in whole or in part) from the sellers of our current portfolio.

Although we plan to conduct environmental assessments with respect to our properties, including “Phase 1” environmental assessments and regulatory compliance assessments with respect to tenants, these assessments are limited in scope and thus may fail to detect material environmental conditions, liabilities or compliance concerns. In particular, as a result of differences between United States and Mexican environmental laws, the environmental assessments conducted in Mexico may not be as extensive and may not have the same legal effect as assessments typically conducted in the United States, which may limit the efficacy of these in detecting adverse environmental conditions. From time to time, we or our investment trusts may acquire properties, or interests in properties, with known adverse environmental conditions where we believe that the environmental liabilities associated with these conditions are quantifiable and that the acquisition will yield a superior risk-adjusted return. Further, in connection with property dispositions, we may agree to remain responsible for, and to bear the cost of, remediating or monitoring certain environmental conditions on the properties. In either case, we may be materially incorrect in our assessment of the level of environmental risk or damages, which may entail substantial costs to us.

Moreover, we anticipate that the regulation of our business operations under Mexican federal, state and local environmental laws and regulations will increase and become more stringent over time. Mexico recently enacted the General Law on Climate Change (*Ley General de Cambio Climático*), and the regulations thereunder are currently being prepared by the Mexican Executive Branch. Such regulations may impose additional environmental obligations on some of our tenants, which may impact their financial performance and adversely affect their ability to pay rent under their respective leases. In addition, Mexico recently enacted legislation that allows class action lawsuits related to environmental liabilities. Under such legislation, we may be subject to class action lawsuits that may impact our financial condition, or that may otherwise have a material adverse effect on us or our properties.

A bill proposing a federal law on environmental liability (*Ley Federal de Responsabilidad Ambiental*) was recently approved by the Mexican Senate and is currently undergoing the legislative process for enactment in Mexico. Among other things, the proposed changes under this proposed bill include expanding environmental liability to include parties having indirectly, through actions or omissions, caused or influenced environmental damages. Additionally, the entities and individuals authorized to initiate legal actions requesting remediation or repair of damages caused to the environment in general (even if such damages do not affect such parties’ real or personal properties) is broadened under the proposed bill, to include, among others, all residents of communities adjacent to or affected by damages to the environment, private not for-profit entities and non-governmental organizations having an environmental protection purpose or acting on behalf of affected communities, and state and federal prosecutors for environmental protection. Furthermore, the statute of limitations for environmental liability is proposed to be extended from 5 years to 20 years. We cannot predict the extent of the impact that the adoption of additional and more stringent environmental laws and regulations would have on our financial performance.

Our properties are subject to extensive regulations, including permit, license, zoning, water use and environmental requirements, which may result in significant costs and adversely affect our growth strategy.

Our properties are subject to various local laws and regulatory requirements, including permit and license requirements. Local regulations, including zoning restrictions and municipal or local ordinances, may restrict the use of properties acquired by our investment trusts and may require us or our investment trusts to obtain approval from local authorities with respect to our properties, including prior to acquiring a property or when developing or undertaking renovations of any of these properties. Among other things, these restrictions may relate to the use of water and the discharge of waste water, fire and safety, seismic conditions, asbestos-cleanup or hazardous material abatement requirements. We cannot assure you that existing regulatory policies will not adversely affect us or the timing or cost of any future acquisitions, developments or renovations, or that additional regulations will not be adopted that would increase such delays or result in additional costs. Our failure to obtain such permits, licenses and zoning and environmental approvals could have a material adverse effect on our financial performance.

Our growth will depend to a significant extent upon future acquisitions of real estate assets, and we may be unable to consummate acquisitions on advantageous terms or acquisitions may not perform as we expect.

Our growth strategy is primarily focused on the acquisition of real estate assets as opportunities arise on favorable terms. Our ability to acquire real estate assets on satisfactory terms is subject to the following risks:

- competition from other potential acquirers may significantly increase the purchase price of a desired property;
- we and our investment trusts may be unable to obtain the necessary debt or equity financing to consummate an acquisition on satisfactory terms or at all; and
- we and our investment trusts may acquire real estate assets that do not perform as expected, and our property administrators may not successfully manage and lease those properties to meet our expectations.

Agreements for the acquisition of real estate assets are typically subject to customary conditions to closing, and we may spend significant time and money on evaluation and negotiation of potential acquisitions that are not consummated. In addition, we may acquire real estate assets without any recourse, or with only limited recourse, for liabilities, whether known or unknown, such as claims for environmental contamination or claims by tenants, sellers or other persons.

Although MIRA and our Manager's management team have experience in identifying investment opportunities, we cannot assure you that our Manager will be able to identify a sufficient number of appropriate investments for us. If we or our investment trusts cannot complete acquisitions of real estate assets on favorable terms, or operate acquired real estate assets to meet our goals or expectations, our financial performance could be materially and adversely affected.

Our growth depends on external sources of capital, which may not be available on favorable terms or at all.

We intend to grow through acquiring real estate assets, which we intend to finance largely through new debt or equity funding. We may not be in a position to take advantage of attractive investment opportunities for growth if we are unable, due to global economic uncertainty or otherwise, to access capital markets on a timely basis and on favorable terms or at all.

Our access to capital will depend upon a number of factors over which we have little or no control, including general market conditions and the market's perception of our current and potential future earnings. The availability of financing may be limited in Mexico and the rates and general terms and conditions are often not competitive with those of countries such as the United States. In addition, domestic and international financial markets have exhibited substantial volatility and instability since the global financial crisis of 2008-2009, and the global economy continues to exhibit substantial uncertainty as a result of factors such as the fiscal crisis in the European Union and the slow recovery in the United States, among other developments. If general economic instability or downturn leads to an inability to borrow at attractive rates or at all, our ability to obtain capital to finance the purchase of real estate assets could be negatively impacted. In addition, present and future financial covenants under credit facilities of other indebtedness may restrict our operational flexibility and our ability to grow our business, through acquisitions or otherwise, by means of debt financing.

If we are unable to obtain capital on terms and conditions that we find acceptable, we likely will have to reduce the number of properties we can purchase, and the levered return on the properties we do purchase may be lower. In addition, our ability to refinance all of our debt, on acceptable terms or at all, is subject to all of the above factors, and will also be affected by our future financial position, results of operations and cash flows, which additional factors are also subject to significant uncertainties, and therefore we may be unable to refinance our debt, as it matures, on acceptable terms or at all. All of these events would have a material adverse effect on our financial performance.

We may be unable to successfully expand our operations to new markets, which could adversely affect our income from real estate investments in those markets.

If the opportunity arises, we may explore acquisitions of properties in new markets inside of Mexico. Each of the risks applicable to our ability to successfully acquire, integrate and operate properties in our current markets may also apply to our ability to successfully acquire, integrate and operate properties in new markets. In addition to these risks, we may not possess the same level of knowledge with respect to market dynamics and conditions of any new market in which we may attempt to expand, which could adversely affect our capacity to expand into and operate in any such markets. We may be unable to obtain the desired returns on our investments in these new markets. If we are not successful in expanding into new markets, our financial performance may be adversely affected.

We may experience a diminution in the fair value of our real estate assets and be forced to recognize impairment charges, which could materially and adversely impact our financial performance.

The value of our real estate assets is recorded initially in our financial statements at fair value in the case of an acquisition accounted for as a business combination, or at the aggregate acquisition costs and related transaction costs in the case of an acquisition accounted for as an asset acquisition. Subsequently our real estate assets will be valued pursuant to independent appraisals performed annually. Each such subsequent independent appraisal may determine that there has been a diminution in the fair value of our real estate assets. A diminution in the fair value of our real estate assets could result from several factors that are beyond our control, including market conditions, inability of tenants to make rent payments or early termination of tenant leases.

If subsequent fair value analyses result in a diminution in the fair value of our real estate assets, we would recognize unrealized losses through earnings and write down the fair value of such assets to a new cost basis, based on the fair value of such assets on the date the carrying value exceeds its fair value, reflecting non-cash losses at the time of recognition. Subsequent disposition or sale of such assets could further affect our future losses or gains, as they are based on the difference between the amount of consideration received and the carrying value of such assets at the time of disposition or sale. Any recognition of a fair value decrement may adversely impact our financial performance and the price of our CBFIs.

Consideration for future acquisitions may reflect a 'portfolio premium'. Under IFRS, we are required to record the aggregate value of our real estate properties as the sum of the fair value of the individual properties. As a result, goodwill may be recognized in connection with an acquisition accounted for as a business combination in the event that the total consideration paid for the real estate properties exceeds their fair value. Goodwill recognized on our financial statements is subject to annual impairment testing, which could result in impairment charges on our income statement.

We cannot assure you that we will be able to, or will choose to, make distributions to our CBFi holders.

We are not obligated to make distributions. Distributions will be made at the discretion of our Manager unless inconsistent with our distribution policy (in which case the approval of our Technical Committee will be required), and will depend on our earnings, financial condition, cash requirements, covenants in financial arrangements, maintenance of FIBRA qualification, and other factors as may be deemed relevant from time to time. In addition, our distribution policy may change from time to time with the approval of our Technical Committee. Cash available for distributions is expected to depend on rental income from the real estate assets held by us and our investment trusts, which rental income is subject to risks and uncertainties that are beyond our control. Depending on these factors, we may not be able to make distributions in the future, and we cannot assure you that any such distributions will be made.

We may be unable to control our operating costs, or our expenses may increase, even if our income does not, which would adversely affect our financial performance.

Our operating costs may increase as a result of factors that are beyond our control, including related to increases in (i) insurance costs; (ii) needed maintenance with respect to our properties; (iii) vacancies at our properties; (iv) costs of compliance with governmental regulation, including zoning, environmental and real estate

and other tax laws, and related fines and penalties; (v) interest rates; (vi) capital expenditure requirements; and (vii) need for personnel.

The expense of owning and operating a property is not necessarily reduced when circumstances such as market factors and competition cause a reduction in income from the property. As a result, if revenue declines, we may not be able to reduce our expenses accordingly. Costs associated with real estate investments generally will not be reduced even if a property is not fully occupied or other circumstances cause our revenues to decrease. Therefore, if our operating costs increase as a result of any of the foregoing factors, our financial performance may be adversely affected.

Certain of our properties may be subject to natural or other disasters, which could cause significant damage to our properties and adversely affect our financial performance.

Certain of our properties are located in areas which are more susceptible to, and could be significantly affected by, natural disasters that could cause significant damage to our properties. In particular, a number of our properties are located in regions that are susceptible to earthquakes. Moreover, a number of our properties are also located in regions that are susceptible to droughts and water scarcity, which would lead to unexpected increases in our or our tenants' water supply costs. If we experience a loss, due to such natural disasters or other relevant factors, that is uninsured or which exceeds our policy limits, we could incur significant costs and lose the capital invested in the damaged properties, as well as the anticipated future revenue from those properties, which could adversely affect our financial performance.

Increases in interest rates could increase the amount of our debt payments and adversely affect our financial performance.

We, together with our investment trusts, have approximately US\$122.6 million in variable indebtedness outstanding, with the capacity to borrow up to an additional US\$161.8 million of variable rate debt under our investment trusts' three secured credit facilities, subject to compliance with certain conditions. In addition, we and our investment trusts may in the future enter into credit facilities or otherwise incur indebtedness with variable interest rates. Therefore, increases in interest rates, if not completely and effectively hedged, may increase interest payments. In addition, if we need to repay existing debt during periods of rising interest rates, we may be required to incur additional indebtedness at higher rates. Interest payments under our and our investment trusts' debt service obligations, reduce our ability to make distributions, and reduces funds available to, directly or indirectly through our investment trusts, carry out our activities or pursue business opportunities.

Fluctuations in the value of the Peso against the US Dollar may have an adverse effect on our financial performance.

Historically, the value of the Mexican Peso relative to the US Dollar has fluctuated significantly. Although the Mexican Peso has increased its value against the US Dollar by 5.5% in each of 2009 and 2010, in 2011 it depreciated by 12.9%, closing at an exchange rate of Ps.13.95 per US Dollar, by reference to the exchange rate published on December 31, 2011 by the Mexican Central Bank in the Official Gazette. As of December 31, 2012 the Mexican Peso appreciated to Ps.12.99 per US Dollar, an appreciation of 7.4% from Ps.13.95 per US Dollar at the beginning of the year. The Mexican Central Bank may from time to time intervene in the foreign exchange market in an attempt to minimize volatility and support an orderly market. The Mexican Central Bank and the Mexican government have also promoted market-based mechanisms for stabilizing foreign exchange rates and providing liquidity to the exchange market, such as using over-the-counter derivatives contracts and publicly-traded futures contracts. We cannot assure you that such measures will achieve their desired effects, and even if they do, it is expected that the Peso will remain subject to significant fluctuations against the US Dollar.

Severe devaluation or depreciation of the Peso may also result in disruption of the international foreign exchange markets. This may limit our ability to transfer or to convert Pesos into US Dollars and other currencies, for example, for the purpose of making timely payments of interest and principal on debt, and may have an adverse effect on our financial performance in future periods by, for example, increasing in Peso terms the amount of our foreign currency-denominated liabilities and the rate of default among our tenants. While the Mexican government does not currently restrict, and for many years has not restricted, the right or ability of Mexican or

foreign persons or entities to convert Pesos into US Dollars or to transfer other currencies outside of Mexico, the Mexican government could institute restrictive exchange control policies in the future. The effect of any exchange control measures adopted by the Mexican government on the Mexican economy cannot be predicted.

During the year ended December 31, 2012, approximately 92.8% of the leases in our initial portfolio were denominated in US Dollars, in terms of revenues. However, a significant portion of our operating expenses will be denominated in Pesos. Therefore, an appreciation of the Peso against the US Dollar is likely to decrease our income, and could adversely affect our financial performance. In addition, an appreciation of the Peso is likely to affect the financial performance of our tenants that manufacture goods in Mexico for exportation.

Our hedging strategies may not be successful in mitigating our risks associated with interest rates and could reduce the overall returns on your investment.

We may use derivative financial instruments to provide a level of protection against interest rate fluctuation risks, but no hedging strategy can protect us completely. Hedging instruments involve risks, such as the risk that the counterparties may fail to honor their obligations under these arrangements and that these arrangements may not be effective in reducing our exposure to interest rate changes. In addition, the nature and timing of hedging transactions may influence the effectiveness of our hedging strategies. Poorly designed strategies or improperly executed transactions could instead have the effect of increasing our risk and losses. Moreover, hedging strategies involve transaction and other costs. We cannot assure you that our hedging strategy and the derivatives that we use will adequately offset the risk of interest rate volatility or that our hedging transactions will not result in losses that may reduce the overall return on your investment.

We may incur losses with respect to our US Dollar-denominated leases.

Although approximately 92.8% of the leases in our current portfolio (calculated based on revenues during the year ended December 31, 2012), are denominated in US Dollars, we may not be able to receive payments of amounts owed to us by our obligors in US Dollars because, under the Mexican Monetary Law (*Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos*), obligations to make payments in a foreign currency, whether by agreement or upon enforcement of a judgment, may be discharged in Pesos at the exchange rate for Pesos prevailing at the time and place of payment or judgment as determined by the Mexican Central Bank and published in the Official Gazette on the date of the payment. Accordingly, pursuant to the Mexican Monetary Law, we may be forced to accept payments for US Dollar-denominated obligations in Pesos.

We may be exposed to risks associated with property development.

All of the properties comprising our current portfolio are developed properties and therefore we have no current plan to engage in development, construction or redevelopment activities (other than tenant improvements or expansions in the ordinary course). However, we may in the future decide to do so, which would subject us to certain risks that are, in most cases, greater than the risk associated with the acquisition of fully developed and operating properties, including, without limitation:

- significant time lag between commencement and stabilization of operations, subjecting us to greater risks due to fluctuations in the general economy, including global, national, regional and local economic downturns;
- the availability and timely receipt of zoning and other regulatory approvals;
- the cost and timely completion of construction (including unanticipated risks beyond our control, such as weather or labor conditions, shortages of materials and construction overruns);
- the availability and pricing of financing on satisfactory terms or at all; and
- the ability to achieve an acceptable level of occupancy and rents upon completion to make the property profitable.

These risks could result in substantial unanticipated delays or expenses and, under certain circumstances, could prevent completion of development or redevelopment projects once undertaken, any of which could have an adverse effect on our financial performance.

Risks Related to our Organizational Structure, our Manager and our Property Administrators

We are dependent upon our Manager to manage our business and implement our growth strategy, and to maintain and supervise property administrators in order to manage and maintain our properties.

We have no employees. Personnel and services that we require will be provided to us under our Management Agreement and our property administration agreements. Our ability to achieve our business objectives depends on our Manager and its ability to manage our fund, identify and complete new acquisitions for us, execute our financing strategy and effectively supervise the activities of our property administrators. It also depends on our property administrators' ability to maintain our properties and administer our leases with tenants, among other day-to-day property administration activities associated with our properties. Accordingly, our business is dependent upon our Manager's business contacts, ability to successfully hire, train, supervise and manage its personnel and supervise our property administrators and its ability to implement our strategies. If we lose the services provided by our Manager, our property administrators or their key personnel, our business and financial performance may be adversely affected.

We may be unable to duplicate the quality and depth of management available to us by becoming a self managed entity or by hiring other managers or property administrators. Also, in the event our Manager or property administrators are unwilling or unable to continue to provide services to us, our cost of obtaining substitute services may be greater than the fees we pay our Manager and property administrators under the then current arrangements, and as a result our expenses may increase.

In addition, members of our Manager and our property administrators' senior management teams have outside business interests, including ownership and, in some cases, management responsibilities related to certain properties and entities separate from us and our activities, which may place competing demands on their time. The presence of outside business interests may present a conflict in that they could interfere with the ability of the members of our Manager's and our property administrators' senior management teams to devote time and attention to our business and affairs and, as a result, our business could be adversely affected.

Moreover, our property administration agreements with our property administrators will expire approximately in one year, in the case of CPA Servicios, and up to two years, in the case of Intramerica Industrial, from December 19, 2012, the date we completed our formation transactions. We cannot assure you that we will be able to renew or replace our property administrators, or that our Manager will be able to form its own affiliated property administrator, that would provide for satisfactory property administration on as favorable terms as our current property administrators, or at all. If we are unable to renew or replace our property administrators with property administrators that perform satisfactory services on acceptable terms, our financial performance could be adversely affected.

We are not able to control the day-to-day operations, controls and systems of our property administrators and any other third-party service providers, and thus any failure on the part of these parties to maintain adequate and effective controls and systems could adversely affect our financial reporting.

Our Management Agreement was not negotiated on an arm's-length basis, and therefore its terms may not be as favorable to us as they would have been if negotiated with unrelated third parties.

Our Management Agreement was negotiated between related parties and the terms, including the fees payable to our Manager, termination and other provisions, may not be as favorable to us as they would have been if negotiated on an arm's-length basis between unrelated parties. In addition, we may choose not to enforce, or to enforce less vigorously, our rights under this agreement because of our desire to maintain our ongoing relationship with our Manager, its senior management team, and certain members of our Technical Committee, given our relationships with them as related parties. Moreover, our relationship with our Manager is difficult and costly to terminate. Our CBFIs holders may terminate our Management Agreement with our Manager with or without cause, in each case at an Extraordinary Holders Meeting (which, to be duly convened, requires holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs, excluding CBFIs held by the Manager or any of its affiliates, to be present) with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs represented in such meeting that carry a right to vote on such resolution, excluding CBFIs held by the Manager or any of its affiliates. However, unless our Manager is dismissed with cause (defined as fraud, gross negligence

(where such gross negligence has a material adverse effect) or willful misconduct of our Manager, in each case as determined by a final and non-appealable judgment issued by a court of competent jurisdiction), our Manager will, for a period of ten years, become an advisor of our fund in respect of certain matters described in our Trust Agreement, without investment or operational discretion in respect of our fund or the authority to instruct our Trustee, and will be entitled, in its capacity as an advisor, to an advisory fee calculated from the date of the Manager's removal in the same manner as the base management fee and the performance fee under the Management Agreement.

We may be adversely affected by the removal or substitution of our Manager

Under our Trust Agreement and our Management Agreement, our Manager may only be substituted under certain circumstances which, in certain cases, require a resolution from our CBFH holders. Notwithstanding, we cannot assure you that an event giving rise to the substitution of our Manager will not occur. Managing our trust requires a high level of expertise and we cannot assure you that it will be possible to hire a replacement with the requisite competency in order to comply with the object and purpose of our fund on terms substantially similar to those set forth in our Management Agreement or at all. In addition, we cannot assure you that a replacement manager would have sufficient asset management experience comparable to ours, or a national and international reputation or capacity to carry out its duties as substitute manager. Therefore, the removal or substitution of our Manager could have a material adverse effect on our fund, our investment trusts, and our financial performance.

The removal, resignation or substitution of our Manager may also trigger acceleration events or other contractual rights or obligations under agreements to which our fund or our investment trusts are a party. For example, contractual counterparties such as lenders may require that our financing agreements include conditions such as the ongoing involvement of Macquarie Group in our fund, and may require that the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie Group entity trigger events of default giving rise to acceleration of loan repayments, or other contractual rights or obligations. In addition, co-investment arrangements which we or our investment trusts may enter into with a syndicate, consortia or other co-investors (which co-investors may include Macquarie Group entities or Macquarie Group-managed vehicles or investments), may also be conditioned on the ongoing involvement of Macquarie Group in our fund, and may require that the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie Group entity trigger rights of first offer or first refusal, tag-along, drag-along or similar rights on behalf of the co-investors (which rights may be exercisable by co-investors that are Macquarie Group entities or Macquarie Group-managed vehicles or investments in priority to other co-investors). The consequences of any of these or other contractual events, rights or obligations that may be triggered by the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie entity could adversely affect our financial performance.

We are subject to conflicts of interest by virtue of our relationship with Macquarie Group, which conflicts could result in decisions that are not in the best interests of our CBFH holders.

We are externally managed by our Manager, which is a corporation within MIRA, a division of Macquarie Group. MIRA is part of a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services, engaging in a broad spectrum of activities in the ordinary course of its business, including through its activities as a lender to third-party borrowers or as an advisor or fund manager to third-party investors, or otherwise, where its interests or the interests of third parties, such as clients or investments, may come into conflict with the interests of our fund or our CBFH holders. Although 25% of the members of our Technical Committee are independent members, the non-independent members include affiliates of our Manager. We cannot assure you that any potential conflict of interests that may arise due to our Manager's relationship with MIRA or Macquarie Group will not be resolved in a manner more advantageous to MIRA or Macquarie Group and less advantageous to us and our CBFH holders.

In addition, in the course of its investment banking and/or advisory business, Macquarie Group may represent potential purchasers, sellers and other involved parties with respect to businesses which may be suitable for investment by our fund. In such a case, the client may require Macquarie Group to act exclusively on its behalf, thereby precluding our fund from acquiring or investing in such business. Macquarie Group will be under no obligation to decline such engagements in order to make the investment opportunity available to us. In

connection with its advisory business, Macquarie Group may come into possession of information that limits its and our ability to engage in potential transactions. Our activities may be constrained as a result of our Manager's ability to use such information. In certain sale assignments, the seller may permit our fund to act as a buyer or investor, which would raise certain conflicts of interest inherent in such a situation. Macquarie Group has long-term relationships with a significant number of corporations and their senior management. In addition, Macquarie Group advises and provides investment banking, debt and equity capital market and other services to a large number of institutional clients, including leveraged buy-out and other private equity funds with investment objectives similar to or the same as those of our fund and strategic buyers, both of which may be in a position to compete with our fund for an investment opportunity. Moreover, the Macquarie Funds Group, an operating group within Macquarie Group, manages private equity and hedge fund-of-funds, and as a result Macquarie Group maintains a number of relationships across the alternative asset class, including with potential buyers and sellers in real estate transactions. In determining whether to pursue a particular transaction on behalf of the Fund, these relationships will be considered by Macquarie Group, and there may be certain potential transactions which will not be pursued on behalf of our fund in view of such relationships. For example, when Macquarie Group represents a buyer seeking to acquire a particular real estate asset, we may be precluded from investing in that business. Although our Management Agreement grants us a priority with respect to investment opportunities that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions, this priority is only in respect to opportunities sourced by MIRA itself, which will be offered to us in priority to other MIRA-managed funds, and does not apply to opportunities sourced by other entities within Macquarie Group, and therefore, investment opportunities that are favorable to us may be allocated to other entities within Macquarie Group. We cannot assure you that all potentially suitable investment opportunities which come to the attention of Macquarie Group will be made available to us.

In addition, we may co-invest with clients or potential clients of Macquarie Group, Macquarie Group-managed or sponsored vehicles and/or separately managed accounts in particular investment opportunities and the relationship with such clients, funds, vehicles or accounts could influence the decisions made by our Manager, the Technical Committee and/or the personnel responsible for these co-investments.

Our Manager has significant influence over our activities and over our operational, financing and investments policies, and, with limited exceptions, may act without our CBFIs' approval.

Our Manager, in its capacity as Manager and as a result of its ability to appoint members of our Technical Committee, will have significant influence over our activities, and may use this influence in a manner that is not in the best interests of us or our CBFIs. As passive investors, our CBFIs will not have an opportunity to evaluate potential investment and disposition decisions before they are implemented (other than investments that represent 20% or greater of the value of our trust estate, in a single transaction or a series of related transactions during a twelve-month period), and therefore must rely on our Manager to conduct and manage our affairs. Moreover, our Technical Committee and our CBFIs have only limited rights to review and approve our Manager's decisions with respect to the operations of our fund.

Our Manager determines, to a significant extent, our operational, financing and investment decisions and may impact our fund's and our investment trusts' compliance with applicable Mexican federal income tax regulations, acquisitions, dispositions, growth strategies, operations, indebtedness, capitalization and distributions. Such actions could adversely affect the market value of our CBFIs and our ability to provide returns to our investors. In addition, our Technical Committee may alter our current policy on investments, borrowing and distributions, at any time without CBFIs' approval. If our borrowing policy changed, we could become more highly leveraged, which could result in an increase in our debt service costs. Higher leverage also increases the risk of default on our obligations. In addition, a change in our investments, including the manner in which we allocate our resources across our portfolio or the types of assets in which we seek to invest, may increase our exposure to interest rate risk, real estate market fluctuations and liquidity risk.

Macquarie Group or related parties of our Manager may be creditors or acquire indebtedness of our fund, and these interests of these creditors may not coincide with the interests of our fund.

Macquarie Group entities or certain related parties of our Manager may be creditors or acquire indebtedness of our fund, and these interests of these creditors may not coincide with the interests of our fund. Under our nine-month secured VAT facility, Macquarie Bank Limited, a Macquarie Group entity, was creditor to our fund for an amount of US\$70.0 million, which was used for financing VAT in connection with the acquisition of our initial portfolio. This facility was repaid on February 13, 2013. Even though Macquarie Bank Limited is an affiliate of our Manager, the interests of this creditor will not necessarily be aligned with the interests of our fund.

Our Manager and our property administrators and their respective affiliates, including their senior management teams, will face conflicts of interest with us, which could result in actions that are not in the best interest of us or our CBFIs holders.

Our fund is externally managed by our Manager, and our real estate property is externally administered by our property administrators. Therefore, as third-parties external to us, the incentives of our Manager and our property administrators may at times conflict or not be wholly aligned with the best interests of our fund.

The fees paid by us to our Manager and our property administrators could influence their decisions with respect to our activities. Among other matters, these compensation arrangements could affect our Manager and its affiliates' judgment with respect to additional offerings of CBFIs and future acquisitions, or our property administrators' judgment with respect to tenant leases. The fees our Manager and our property administrators receive in connection with transactions involving the acquisition and management of our assets and the administration of our properties and our tenant leases are not necessarily based on the long-term quality of the investment or lease or the quality of the services rendered to us. Furthermore, certain of our Manager's and our property administrator's fees are performance based, and this method of compensation could encourage certain acquisitions, lease arrangements, contracting of services or other transactions or activities related to our properties in which we overpay or take on undue risk.

In addition, CPA Servicios and its affiliates have other operations in Mexico and we cannot assure you that it will not favor the properties owned by its affiliates over the properties administered by us. Moreover, Intramerica Industrial and CPA Servicios, our property administrators with respect to the properties comprising our current portfolio, may face certain conflicts of interest in their role as property administrator, by virtue of the fact that Intramerica Industrial and CPA Servicios are affiliates of the sellers from which we purchased these properties, namely affiliates of GECREM and CPA, respectively. In addition, Intramerica Industrial is an affiliate of the lender under two of our investment trusts' new secured credit facilities, and therefore its interest may not be aligned with those of our fund in the event of a default. Therefore, in their role as property administrators, Intramerica Industrial and CPA Servicios may be incentivized to take actions that would maximize the benefits to these sellers under certain post-closing purchase price adjustments or contingencies, and minimize any applicable indemnity obligations on the part of these sellers, in each case under the purchase agreements pursuant to which our investment trusts will acquire these properties. For example, under the GECREM purchase agreement, the seller is entitled to an earn-out, calculated on a quarterly basis (the date of each such quarterly calculation referred to as an "earn-out calculation date") for a period, subject to certain exceptions, of two years from the closing date to the extent the aggregate occupancy rate across the GECREM portfolio exceeds the highest aggregate occupancy rate on any prior earn-out calculation date (or, for the first earn-out calculation date, on the closing date), up to an aggregate occupancy rate of 94.0%. As a result, Intramerica Industrial, as property administrator of the GECREM portfolio, may be incentivized to lease vacant space at below-market rates. Our purchase agreements will also entitle us to indemnification if certain environmental or other hidden liabilities are discovered during a certain period of time after the signing of the agreements, and therefore Intramerica Industrial and CPA Servicios, as property administrators, may be incentivized not to notify us with respect to any such contingent liabilities until the period for claiming indemnification has elapsed. These and any other conflicts of interest that Intramerica Industrial and CPA Servicios may face based upon these purchase agreements may incentivize them to take actions in their role as property administrators that have adverse consequences on us, and our properties, which may adversely affect our financial performance.

As a result of becoming a Mexican trust with securities registered with the Mexican National Securities Registry, we are subject to financial reporting and other requirements for which our financial and accounting systems, procedures and controls may not be adequately prepared.

As a Mexican trust with securities registered with the Mexican National Securities Registry, we incur significant legal, accounting and other expenses, including costs associated with public entity reporting requirements and corporate governance requirements, including requirements under the Mexican Securities Market Law Internal Rules (*Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores*) and the General Provisions Applicable to Securities Issuers and other Participants of the Securities Market (*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*). We are a recently formed entity and therefore we continue to develop and enhance an integrated accounting platform for our properties. If we fail to implement proper business controls, our results of operations could be affected or we could fail to meet our reporting obligations. In addition, if we identify significant deficiencies or material weaknesses in our internal control over financial reporting that we cannot remediate in a timely manner, we could become subject to delisting from the Mexican Stock Exchange, an investigation by the CNBV and civil or criminal sanctions. Our Manager may be required to devote significant time and incur significant expense to remediate any significant deficiencies or material weaknesses that may be discovered and may not be able to remediate any significant deficiency or material weakness in a timely manner. Deficiencies, including any material weaknesses, in our internal control over financial reporting which may occur in the future could result in errors in our financial statements that could require us to restate our financial statements, cause us to fail to meet reporting obligations and cause our investors or the market to lose confidence in our reported financial information, all of which could lead to a decline in the trading price of our CBFIs, or otherwise materially adversely affect our reputation and our financial performance.

Our fund does not have any assets or resources apart from the real estate assets held, directly or indirectly, by our trust estate.

Our fund does not have any assets or resources apart from the real estate assets held, directly or indirectly, by our trust estate. The payment of distributions to our CBFI holders depends exclusively on the net cash available from our trust estate. Our fund does not have access to other funds from which to pay distributions to our CBFI holders, and therefore the funds available for our CBFI holders to recover their investment will be limited to the resources available from our trust estate.

Our trust is an issuing trust, not a guarantee trust.

Our trust is not a guarantee trust created pursuant to an agreement whereby our CBFI holders acquire rights to receive dividend payments on our CBFIs with the net proceeds that, from time to time, constitute our trust estate, but rather an issuing trust. Therefore, the recovery of our CBFI holders' investment is subject to the receipt by our trust of sufficient funds from investments in real estate assets, made directly or through our investment trusts.

The assets of our fund may be used to pay indemnities.

Our Trustee may use the funds contained in our trust accounts in order to indemnify and hold harmless our Manager and its affiliates, each of its shareholders, employees, advisers (including persons that are not members of the Board of Directors, the Technical Committee, or Audit and Practices Committee), employees, temporary personnel, members, directors and agents, and all of the affiliates of the foregoing; our Trustee any of its employees, advisers, agents or fiduciaries; each person that is or has been a member of our Technical Committee; and any other person designated by our Manager as a covered person that provides services to our fund, among others. These indemnities could also apply to reimbursements of costs expenses incurred with respect to making a claim. If our Trustee uses our fund's assets to pay indemnities, the resources available to pay distributions would be reduced and thereby distributions would be negatively affected.

Risks Related to Mexico

Unfavorable economic conditions in Mexico may adversely affect our financial performance.

The results of our operations are dependent on economic conditions in Mexico. The recent global financial crisis had significant adverse consequences on the Mexican economy, which in 2009 contracted by 6.0% in terms of GDP. Moreover, in the past, Mexico has experienced prolonged periods of economic crises, caused by internal and external factors. Those periods have been characterized by economic contraction, exchange rate instability, high inflation, high domestic interest rates, a reduction of international capital flows, a reduction of liquidity in the banking sector, high unemployment rates and social instability. As a result, our financial performance may be affected by developments in Mexico, over which we have no control. We cannot assure you that economic conditions in Mexico will not worsen, or that those conditions will not have an adverse effect on our financial performance.

The Mexican government has exercised, and continues to exercise, significant influence over the Mexican economy.

The Mexican federal government has exercised, and continues to exercise, significant influence over the Mexican economy. Accordingly, Mexican federal governmental actions and policies concerning the economy, state-owned enterprises and state controlled, funded or influenced financial institutions could have a significant impact on private sector entities in general and on us in particular, and on market conditions, prices and returns on Mexican securities. The Mexican federal government occasionally makes significant changes in policies and regulations, and may do so again in the future. Actions to control inflation and other regulations and policies have involved, among other measures, increases in interest rates, changes in tax policies, price controls, currency devaluations, capital controls and limits on imports. Tax legislation, in particular, in Mexico is subject to continuous change and we cannot assure you whether the Mexican government may maintain existing political, social, economic or other policies, or whether changes may have a material adverse effect on our financial performance.

In addition, Enrique Peña Nieto, a member of the *Partido Revolucionario Institucional*, or PRI party, became president of Mexico on December 1, 2012. As with any governmental change, this change to the country's government may lead to significant changes in governmental policies, may contribute to economic uncertainty and to heightened volatility of the Mexican capital markets and securities issued by Mexican companies.

Mexico is experiencing high levels of criminal activity, which could affect the economy and our financial performance.

Mexican drug related violence and other organized crime have escalated significantly since 2006, when the Mexican federal government began increasing the use of the army and police to fight drug trafficking. Drug cartels have carried out attacks largely directed at competing drug cartels and law enforcement agents, however they also target companies and their employees, including companies' industrial properties, through extortion, theft from trucks or industrial sites, kidnapping and other forms of crime and violence. This increase in violence and criminal activity has led to increased costs for companies in the form of stolen products and added security and insurance.

Approximately 51.4% of the properties in our current portfolio, in terms of gross leasable area, are located in Chihuahua, Tamaulipas and Nuevo León, which are among the Mexican states most affected by drug cartel activity. An additional approximate 26.8% of the properties in our current portfolio, in terms of gross leasable area, are located in states considered to exhibit medium to high risk of criminal activity. The level of drug cartel activity or risk of criminal activity in particular states may change over time and, as a result, a higher percentage of our properties may be located in areas considered to exhibit high or medium to high risk of drug cartel or criminal activity. These activities, their possible escalation and the violence associated with them, over which we have no control, may have a negative impact on the business environment in locations in which we operate, including the operations of our tenants, and therefore may adversely affect our financial performance.

Inflation in Mexico, along with government measures to curb inflation, may have an adverse effect on our financial performance.

Mexico historically has experienced high levels of inflation. High inflation rates can adversely affect our financial performance. The annual rate of inflation published by the Mexican Central Bank, was 6.5% for 2008, 3.6% for 2009, 4.4% for 2010, 3.8% for 2011 and 3.6% for 2012. If Mexico again experiences high inflation in the future, we may not be able to adjust the rents we charge our tenants to offset its effects on our operations.

Most of our leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Pesos). During the year ended December 31, 2012, approximately 92.8% of these leases were denominated in US Dollars, in terms of revenues. Therefore, inflation adjustments to our income may not correspond with actual inflation with respect to our operating expenses, the majority of which are expected to be denominated in Pesos. Additionally, increases in the rental rates for our assets are annualized and therefore rent adjustments for inflation may not take effect until the following year. Accordingly, adjustments in the rent based on Mexican inflation may be deferred and may not match actual inflation. In addition, many of our tenants operate in the manufacturing sector in Mexico, and therefore an increase in labor costs in Mexico as a result of inflation could adversely affect our tenant's financial performance and consequently their ability to pay rent, which, in turn, could adversely affect our financial performance.

High interest rates in Mexico could increase our financing costs.

Historically, Mexico has experienced high real and nominal interest rates. The interest rates on 28-day Mexican government Peso-denominated treasury bills (Certificados de la Tesorería de la Federación), or CETES, were approximately 7.2% and 7.7% for 2007 and 2008, respectively. In response to the recession and economic slow-down in Mexico during 2009, the Mexican Central Bank lowered the Mexican Interbank Equilibrium Interest Rate (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, or TIIE) to 4.5% in an effort to encourage lending and stimulate the economy. As a result, the interest rates on CETES decreased to approximately 4.5% in 2009 and as of December 31, 2012 was 4.0%. In the medium-term, it is possible that the Mexican Central Bank will increase its benchmark interest rate. Accordingly, if we incur Peso-denominated debt in the future, it could be at high interest rates, which may have an adverse effect on our financial performance.

Developments in other countries may adversely affect the Mexican economy, the market value of our securities and our financial performance.

The Mexican economy and the market value of Mexican companies may be, to varying degrees, affected by economic and market conditions globally, in other emerging market countries and major trading partners, in particular the United States. Although economic conditions in other countries may differ significantly from economic conditions in Mexico, investors' reactions to developments in other countries may have an adverse effect on the market value of securities of Mexican issuers or of Mexican assets. In recent years, for example, prices of Mexican debt and equity securities dropped substantially as a result of developments in Russia, Asia, and Brazil. Most recently, the global financial crisis has resulted in significant fluctuations in the financial markets and economy in Mexico.

In particular, economic conditions in Mexico are highly correlated with economic conditions in the United States as a result of the North American Free Trade Agreement, or NAFTA, and increased economic activity between the two countries. In the second half of 2008 and part of 2009, prices of securities of Mexican companies traded on the Mexican stock market decreased substantially, similarly to stock markets of the United States and the rest of the world. Adverse economic conditions in the United States, which is currently experiencing a slow recovery from the financial crises and recession in 2008 and 2009, or the termination or re-negotiation of NAFTA in North America or other related events, could have an adverse effect on the Mexican economy. Moreover, the current fiscal crisis in the European Union may also affect the global and Mexican economies. We cannot assure you that events in other countries will not adversely affect our financial performance.

Risks Related to Taxation

Our failure to maintain our fund, or our investment trusts, in compliance with applicable Mexican federal income tax regulations could have significant adverse consequences.

We intend to comply with applicable FIBRA regulations, and for our investment trusts to comply with passive income investment trust regulations and requirements for Mexican federal income tax purposes. Compliance with Mexican federal income tax regulations depends on complex statutory requirements, for which there are only limited judicial and administrative interpretations. Under FIBRA regulations, we are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of our net tax result (resultado fiscal neto) in order to maintain our FIBRA status. Even if our fund and our investment trusts do comply with these regulations, maintaining our status as a FIBRA and our investment trusts' status as passive income investment trusts will require us and our investment trusts to continue to satisfy certain tests concerning, among other things, our distributions, the nature of our assets and the sources of our income. All distributions will be made pursuant to our distribution policy (unless otherwise approved by our Technical Committee or our CBFI holders, as applicable) and will depend on our earnings, financial condition, cash requirements, covenants in financing arrangements, maintenance of our FIBRA qualification and other factors as may be deemed relevant from time to time. We do not have assets other than those that constitute the trust estate of our fund, and may not be able to make distributions in the future or maintain our FIBRA status. If we or our investment trusts fail to comply with these requirements, we may, among other things, be required to change the manner in which we conduct our operations, which could adversely affect our financial performance, the trading price of our CBFI and our ability to make distributions to holders of our CBFI.

To maintain our fund's and our investment trusts' compliance with Mexican federal income tax regulations, we may be forced to forego otherwise attractive opportunities, which may delay or hinder our ability to meet our business objectives and reduce holders of our CBFI's overall return.

To maintain our and our investment trusts' compliance with Mexican federal income tax regulations, we and our investment trusts must satisfy certain tests on an ongoing basis concerning, among other things, the sources of income, nature of assets and amounts distributed to CBFI holders. We may be required to hold assets at times when it may be more advantageous to sell these assets, in order to avoid adverse tax consequences. We may also be required to make distributions to holders of our CBFI at times when it would be more advantageous to reinvest cash in our business. Compliance with the FIBRA requirements may hinder our ability to operate solely on the basis of maximizing profits and the value of our CBFI holders' investment.

There is a strong likelihood that we are classified as a passive foreign investment company, or PFIC, which could result in adverse United States tax consequences to United States investors.

Based on our financial statements and the projected composition of our income and valuation of our assets, including goodwill, we believe that there is a strong likelihood that we are classified as a passive foreign investment company (a "PFIC") for United States federal income tax purposes. Such characterization could result in adverse United States federal income tax consequences to you if you are a United States Holder of our CBFI. In this regard, we urge United States Holders to consider making, including on a protective basis, a "qualified electing fund" election (a "QEF election") with respect to our CBFI.

For example, if we are a PFIC, United States Holders of our CBFI may become subject to increased tax liabilities under United States federal income tax laws and regulations, and will become subject to burdensome reporting requirements. Specifically, if a United States Holder does not make a QEF election, such holder will be subject to a special tax at ordinary income tax rates on "excess distributions" (generally, any distributions received in a taxable year that are greater than 125% of the average annual distributions that such holder has received in the preceding three taxable years, or its holding period, if shorter), as well as any gain recognized on the sale of our CBFI. The amount of income tax on any excess distributions or gain will be increased by an interest charge to compensate for tax deferral, calculated as if the excess distributions or gain were earned ratably over the holding period of the CBFI. In addition, dividends paid by us would not be eligible for reduced rates of U.S. federal income taxation currently applicable to United States Holders that are individuals.

In the event we are treated as a PFIC, a United States Holder may avoid the unfavorable rules described above if it makes a QEF election, in which case the United States Holder will be required to include annually its proportionate share of our earnings and net capital gains, but any gain such holder subsequently recognizes upon the sale of its CBFIs generally will be taxed as capital gain and any distributions made in respect of its CBFIs generally will not be subject to United States federal income tax to the extent such distributions relate to previously taxed earnings. A United States Holder may make a “protective” QEF election even if it takes the position that we are not a PFIC, in which case such election would take effect if the Internal Revenue Service were to successfully assert that we are a PFIC for United States federal income tax purposes. Although United States Holders making a QEF election must include on an annual basis their proportionate share of our earnings and net capital gains in the event we are a PFIC, regardless of whether distributions of cash are made to such holders, we expect that the potential negative effects of such mismatch in timing should be substantially mitigated by our distribution policy.

Assuming our CBFIs are considered regularly traded on a qualified exchange, a United States Holder may alternatively avoid the unfavorable rules described above if it makes a “mark-to-market election” in respect of its CBFIs, in which case such holder will generally recognize ordinary gain or loss at the end of each year equal to the difference between the fair market value of the CBFIs and the holder’s tax basis therein.

The determination of whether or not we are a PFIC is made on an annual basis and will depend on the composition of our income and assets from time to time. Specifically, for any taxable year, we will be classified as a PFIC for United States federal income tax purposes if either (i) 75% or more of our gross income in that taxable year is passive income or (ii) the average percentage of our assets (which includes cash) by value that produce or are held for the production of passive income is at least 50%.

United States Holders are urged to consult with their own tax advisors regarding the U.S. federal income tax considerations discussed above including the desirability of making a QEF or mark-to-market election.

We may be subject to adverse legislative or regulatory tax changes that could affect us or the value of our CBFIs.

At any time, U.S. federal, state or local, Mexican federal or local, or other non-U.S. tax laws or regulations or the judicial or administrative interpretations of those laws or regulations may be changed. We cannot predict when or if any new U.S. federal, state or local, Mexican federal or local, or other non-U.S. tax law, regulation or judicial interpretation will be adopted, promulgated or may become effective, and any such law, regulation or interpretation may take effect retroactively. We and holders of our CBFIs could be adversely affected by any such change in, or any new, tax law, regulation or administrative or judicial interpretation.

The existing tax regime applicable to FIBRAs and the administrative interpretations thereof are evolving.

The existing tax regime applicable to FIBRAs and the administrative interpretations are relatively new and are evolving. Articles 223 and 224 of the Mexican Federal Income Tax Law came into effect beginning January 1, 2004 and have undergone multiple changes since then. We cannot assure you that the laws and regulations relating to FIBRAs, including criteria and interpretations issued by the Mexican tax authorities providing more specific or different guidance regarding the requirements to qualify as a FIBRA, will not change in a manner that adversely affects our operations. To the extent that the Mexican tax authorities provide more specific guidance regarding, or change, the requirements to qualify as a FIBRA, we may be required to adjust our strategy accordingly. Any additional guidance or changes could provide additional flexibility to us, or it could inhibit our ability to pursue the strategies we have chosen. If we are unable to maintain the compliance of our fund and our investment trusts with the applicable regulations, we could, among other things, be required to change the manner in which we conduct our operations, which could adversely affect our financial performance, the trading price of our CBFIs and our ability to make distributions to holders of our CBFIs.

Our property taxes could increase due to property tax rate changes or reassessment, which could adversely impact our cash flows.

We are required to pay Mexican state and local taxes on our properties. The real property taxes on our properties may increase as property tax rates change or as our properties are assessed or reassessed by taxing authorities. Therefore, the amount of property taxes we pay in the future may differ substantially from the property taxes that were paid on our properties in the past. If our property taxes increase our financial performance could be adversely affected.

Risks Related to our CBFIs

A liquid market for our CBFIs may not be sustained.

The Mexican Stock Exchange remains relatively small, illiquid and volatile compared to other major world markets. We cannot assure you that a liquid market for our CBFIs will be sustained or that our CBFIs will not trade below the initial offering price. The market value of our CBFIs could be materially and adversely affected by general market conditions, including the extent to which a secondary market continues to develop for our CBFIs, the extent of investor interest in us, the general reputation of FIBRAs and the attractiveness of CBFIs in comparison to other equity securities (including securities issued by other real estate investment funds, companies or similar vehicles), our financial performance and general securities market conditions. Certain additional factors that could negatively affect, or result in fluctuations in, the price of our CBFIs include:

- actual or anticipated variations in our operating results;
- changes in our operations or earnings estimates or publication of research reports about us or the real estate industry;
- changes in market valuations of similar entities;
- increases in market interest rates, which may lead holders of our CBFIs to demand a higher yield;
- adverse market reaction to any increased indebtedness we incur in the future;
- additions or departures of key personnel of our Manager;
- speculation in the press or investment community;
- changes in accounting policies; and
- passage of legislation or other regulatory developments that adversely affect us or our industry.

Future issuances of CBFIs may dilute our CBFI holders and adversely affect the market price of our CBFIs.

We intend to grow in large part through acquisitions, which will require us to raise additional funding. We may attempt to increase our capital resources through future issuances of CBFIs, which may dilute the holdings of our existing holders or reduce the market price of our CBFIs, or both. In addition, subsequent to the global offering, pursuant to our Management Agreement, our Manager or its affiliates is required to reinvest any Net Performance Fees in our CBFIs, subject to approval by our CBFI holders, which will dilute the holdings of current investors. Under our Trust Agreement, if we issue new CBFIs, holders of our CBFIs do not have the right to subscribe to a proportional (or any other) number of CBFIs to maintain their existing ownership percentage. Because our decision to issue CBFIs in the future will depend on market conditions and other factors beyond our control and subject to approval by our CBFI holders, we cannot predict or estimate the amount, timing or nature of our future issuances. Thus, holders of our CBFIs bear the risk of our future issuances diluting their interest in us and reducing the market price of our CBFIs.

Our Manager's ability to sell a portion of its CBFIs in us and speculation about such possible sales may adversely affect the market price of our CBFIs.

Our Manager is required to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs (excluding, at all times, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of the global offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the Net Founder's Grant, as part of the global offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance

Fees), up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million, based on the subscription price of the CBFIs acquired. In addition, our Manager, together with its affiliates, was required to acquire an amount of our CBFIs equal to the Net Founder's Grant, as part of the global offering, and is required to reinvest, subsequent to the global offering, any Net Performance Fees, in our CBFIs, subject to approval by our CBFI holders. Although our Manager is required to hold, together with its affiliates, its initial investment for as long as it is the Manager of our fund, it is permitted to sell CBFIs received in connection with the reinvestment by our Manager or its affiliates of their net fees or otherwise, after initial lock-up periods as permitted under our Management Agreement. After these lock-up periods, our Manager will be permitted to sell the relevant portion of its CBFIs, and speculation by the press, stock analysts, holders of our CBFIs or others regarding our Manager's intention to dispose of these CBFIs could adversely affect the market price of our CBFIs.

Distributions to holders of our CBFIs will be made in Pesos.

We will make distributions to holders of our CBFIs in Pesos. Any significant fluctuations in the exchange rates between Pesos to US Dollars or other currencies could have an adverse impact on the US Dollar or other currency equivalent amounts holders of our CBFIs receive from the conversion. In addition, the amount paid by us in Pesos may not be readily convertible into US Dollars or other currencies. While the Mexican federal government does not currently restrict the ability of Mexican or foreign persons or entities to convert Pesos into US Dollars or other currencies, the Mexican federal government could institute restrictive exchange control policies in the future. Future fluctuations in exchange rates and the effect of any exchange control measures adopted by the Mexican federal government on the Mexican economy cannot be predicted.

Our CBFI holders do not have preferential rights to subscribe to future issuances of our CBFIs.

If our CBFI holders authorize additional issuances of CBFIs, our CBFI holders do not have pro rata, priority or any other preferential rights to subscribe in connection with any such issuance. As a result, the participation held by our CBFI holders in us may be diluted by future issuances.

We are subject to different disclosure standards than those imposed by other countries.

A principal objective of the securities laws of the United States, Mexico, and other countries is to promote full and fair disclosure of all material corporate information. However, there may be less or different publicly available information about foreign issuers of securities than is regularly published by or about U.S. issuers of listed securities. We are subject to financial reporting obligations in respect of the CBFIs to be listed on the Mexican Stock Exchange. Disclosure standards imposed in Mexico, however, may be different than those imposed by other countries, such as the United States. As a result, the level of information that is available about us may not correspond to levels of information to which non-Mexican investors in our CBFIs are accustomed.

The protections afforded to minority holders of our CBFIs in Mexico are different from those in the United States.

Under Mexican law, the protections afforded to minority holders of our CBFIs and the fiduciary duties of members of our Technical Committee are, in some respects, different from those in the United States and certain other jurisdictions. In particular, the Mexican legal regime concerning fiduciary duties of members of our Technical Committee is not as developed as in the United States, and the criteria applied in the United States to ascertain independence is different from the criteria applicable under corresponding Mexican laws and regulations. Furthermore, in Mexico, there are no procedures for class actions or security holder derivative actions and different procedural requirements exist for bringing security holder lawsuits. As a result, in practice it may be more difficult for minority holders of our CBFIs to enforce their rights against us and members of our Technical Committee or controlling holders of our CBFIs than it would be for security holders of a U.S. company.

It may be difficult to enforce civil liabilities against us, members of our Technical Committee, our Manager or its directors and officers.

We are a trust formed under the laws of Mexico and substantially all of our assets are located in Mexico. Certain members of our Technical Committee and certain directors and officers of our Manager reside in Mexico and a

significant portion of the assets of such persons are located in Mexico. Furthermore, all of our assets are located in Mexico. As a result, it may not be possible for you to effect service of process within the United States or in other jurisdictions outside Mexico upon us or such persons or to enforce judgments against us or them in courts of the United States or other jurisdictions outside Mexico. There is doubt as to the enforceability, in original actions in Mexican courts or in actions for enforcement of judgments obtained in courts of jurisdictions outside of Mexico, of civil liabilities under the laws of any jurisdiction outside of Mexico, including any judgment predicated solely upon the federal and state securities laws of the United States.

If securities analysts do not continue publishing research or reports about our business or if they downgrade our CBFIs or our sector, the price of our CBFIs could decline.

The trading market for our CBFIs relies in part on the research and reports that industry or financial analysts publish about us or our business. We do not control these analysts. Furthermore, if one or more of the analysts who do cover us downgrades our CBFIs or our industry, or the stock of any of our competitors, the price of our CBFIs could decline. If one or more of these analysts ceases coverage of us, we could lose attention in the market, which in turn could cause the price of our CBFIs to decline.

Our CBFIs do not require a credit rating.

Because CBFIs are not a debt instrument, our CBFIs do not require a rating of their credit quality published by a qualified security rating agency. Therefore, potential investors should undertake their own analysis of the information provided in this Annual Report, as well as of the risks applicable to us, and should consult with qualified investment advisers with respect to an investment in our CBFIs.

e) Other Securities Issued by the Trust

As of the date of this Annual Report, neither the Trustee nor the Settlor have other securities registered in the RNV or listed on another market.

In terms of articles 33, 34, 50 and other applicable provisions of the *Circular Única de Emisoras* the Trustee shall be required to deliver to the BMV and the CNBV, financial, economic, accounting, administrative and legal information, on a quarterly and annual basis, such as annual financial statements audited by the External Auditor. Moreover, the Trustee is required to periodically disclose any fact or event that is considered a relevant event, pursuant the Mexican Securities Market Law (*Ley de Mercado de Valores*) and applicable regulation.

2. FURTHER INFORMATION ON THE TRUST AND ITS ASSETS

a) Trust Estate

i. Evolution of the property, rights or securities transferred to the Trust

Overview

We are a Mexican trust focused on the acquisition, ownership, leasing and management of real estate properties in Mexico. We were established by Macquarie Infrastructure and Real Assets (“MIRA”), a division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$101 billion in assets under management as of December 31, 2012 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy. We are managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., which has a management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to MIRA’s global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

On December 19, 2012, we acquired a large scale, diversified, high-quality and difficult-to-replicate portfolio of industrial properties in Mexico. We believe that this portfolio is the second largest industrial real estate portfolio in Mexico, based on gross leasable area (“GLA”), consisting of 244 properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of GLA. No single property in our portfolio represents more than 3.2% of our gross leasable area. The properties were acquired from affiliates of GE Capital Real Estate Mexico (“GECREM”) and Corporate Properties of the Americas (“CPA”). As of December 31, 2012, these properties are 92.1% leased, in terms of GLA, to 339 tenants, including leading Mexican and multinational companies, with no single tenant accounting for more than 4.1% of annualized base rent.

We believe that we are well positioned to capitalize on the favorable economic and demographic trends in Mexico. Mexico is the second largest economy in Latin America and has been experiencing strong economic growth since the end of the global financial crisis of 2008-2009. The country’s manufacturing sector, in particular, has become highly competitive globally as a result of Mexico’s low and stable labor and freight costs, large skilled labor force and its geographic proximity to important consumer markets. As a result, the manufacturing sector is attracting significant investment from domestic and multinational companies with demand for industrial properties increasing, a trend we believe will continue. In addition, Mexico benefits from a growing middle class and young population that are expected to increase domestic consumption, and, in turn, combined with the broader economic performance, lead to increased demand for office and retail properties. We believe that we are well positioned to take advantage of the attractive opportunities in Mexico’s real estate sector that we expect will result from the country’s anticipated continued growth.

Currently our portfolio consists entirely of industrial properties, however we also plan to invest in office and retail real estate assets located throughout Mexico. We believe that the significant local experience of our management team, together with MIRA’s institutional support, will enable us to take advantage of the opportunities that currently exist within the Mexican real estate market.

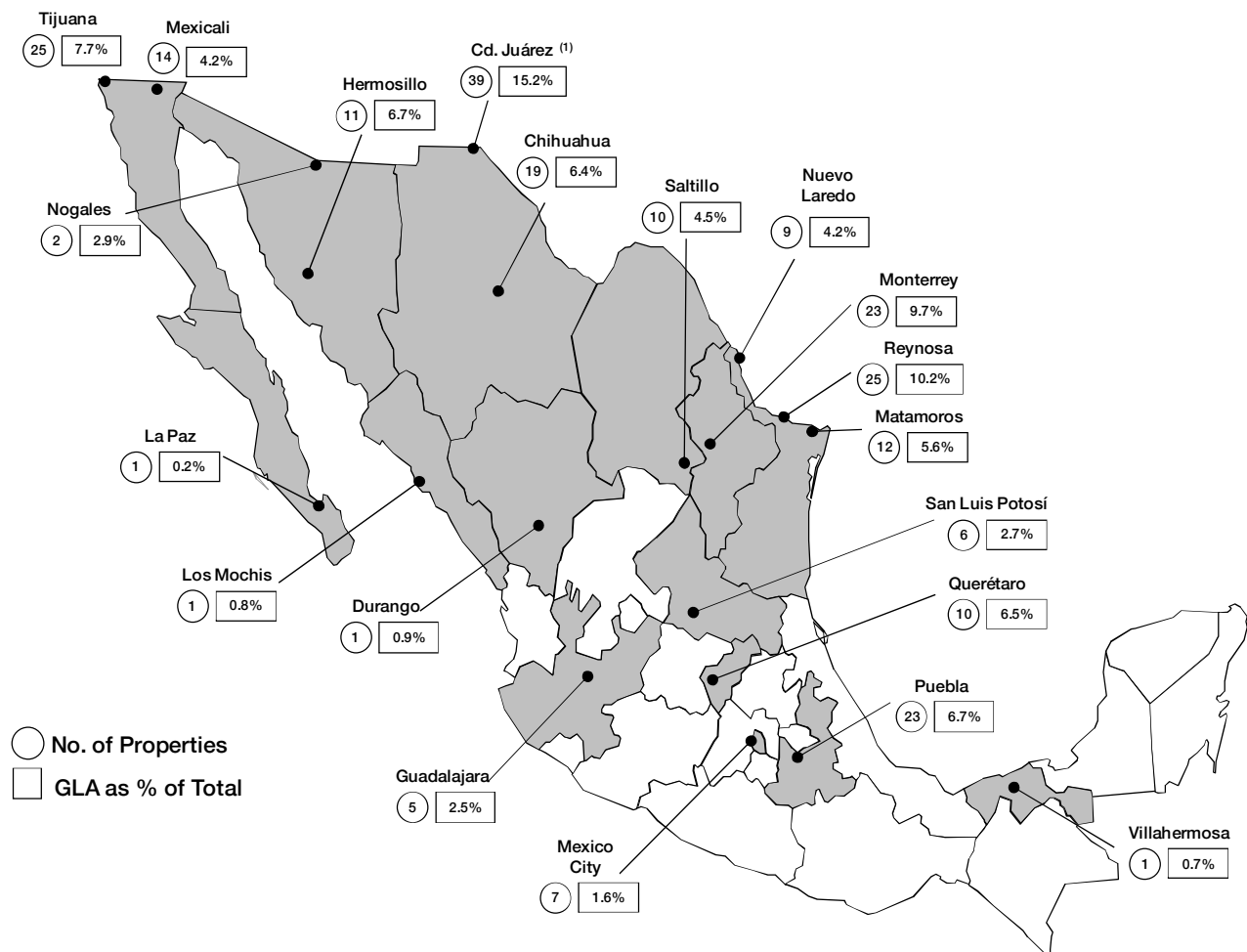
We are a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, for Mexican federal income tax purposes. Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts that are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes.

Our Properties

Our current portfolio is diverse both in terms of geographic distribution and property size, which mitigates risks to a particular property or region within Mexico. Most of these properties were developed by leading Mexican industrial property developers such as Intermex, FINSA and CPA and most were developed for multinationals operating in Mexico.

Our properties are located in 21 cities across 15 states in Mexico. These properties mainly consist of buildings with the flexibility to accommodate a wide variety of tenant types. Approximately 74.1% of current tenants are light industrial manufacturers, and approximately 25.9% are in the distribution and logistics business, in terms of total leased area.

The following map shows the locations of our properties in Mexico.



1. Includes one property in Asencion, Chihuahua, which represents 0.3% of the Total GLA

The table below sets forth the geographic distribution by city of the properties in our initial portfolio as of December 31, 2012.

Property Distribution - City									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy (based on GLA)	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Avg. Monthly Rent per Leased m ²
Cd. Juarez.....	38	37	86%	3,987.2	370.4	14.9%	17.2	13.6%	4.51
Monterrey.....	23	29	91%	2,607.8	242.3	9.7%	12.9	10.2%	4.86
Reynosa.....	25	29	96%	2,728.4	253.5	10.2%	12.6	10.0%	4.34
Hermosillo.....	11	15	99%	1,784.6	165.8	6.7%	9.7	7.7%	4.92
Tijuana.....	25	40	93%	2,065.2	191.9	7.7%	9.7	7.7%	4.55
Puebla.....	23	54	99%	1,791.4	166.4	6.7%	9.4	7.5%	4.74
Queretaro.....	10	17	100%	1,726.9	160.4	6.5%	8.3	6.6%	4.29
Chihuahua.....	19	21	95%	1,717.9	159.6	6.4%	7.0	5.6%	3.83
Saltillo.....	10	12	100%	1,201.6	111.6	4.5%	6.3	5.0%	4.73
Nuevo Laredo.....	9	13	83%	1,125.3	104.5	4.2%	5.5	4.4%	5.29
Matamoros.....	12	20	75%	1,502.0	139.5	5.6%	5.2	4.1%	4.16
Nogales.....	2	3	80%	785.5	73.0	2.9%	4.1	3.2%	5.81
Mexicali.....	14	17	84%	1,125.8	104.6	4.2%	4.1	3.3%	3.93
San Luis Potosi.....	6	6	100%	714.2	66.4	2.7%	3.9	3.1%	4.87
Guadalajara.....	5	7	100%	670.5	62.3	2.5%	3.8	3.0%	5.07
Mexico City.....	7	12	96%	433.2	40.2	1.6%	2.3	1.9%	5.03
Los Mochis.....	1	2	100%	220.2	20.5	0.8%	1.3	1.0%	5.16
Villahermosa.....	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.79
Durango.....	1	1	100%	233.9	21.7	0.9%	1.0	0.8%	3.69
La Paz.....	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.5	0.4%	7.39
Asencion.....	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total.....	244	339	92.1%	26,763	2,486	100%	US\$126.0	100%	US\$4.58

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our initial portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2012.

10 Largest Properties								
City	Industry	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term (as of Dec 31, 2012) ⁽¹⁾
Nogales.....	Electronics	392.2	36.4	1.5%	3.0	2.4%	6.96	10.2
Hermosillo	Automotive	565.0	52.5	2.1%	3.0	2.4%	4.72	4.0
Queretaro	Food & Beverage	852.5	79.2	3.2%	3.0	2.4%	3.15	6.8
Reynosa	Consumer Goods	563.5	52.4	2.1%	2.7	2.1%	4.30	1.9
Hermosillo	Automotive	423.5	39.3	1.6%	2.5	2.0%	5.38	2.4
Nuevo Laredo	Medical	205.9	19.1	0.8%	1.8	1.4%	7.76	2.1
Cd. Juarez.....	Electrical	358.4	33.3	1.3%	1.7	1.3%	4.33	5.9
Monterrey	Automotive	318.2	29.6	1.2%	1.7	1.3%	4.68	9.8
Cd. Juarez.....	Medical	238.5	22.2	0.9%	1.5	1.2%	5.64	7.4
Puebla	Automotive	223.2	20.7	0.8%	1.3	1.1%	5.41	2.6
Total		4,141	385	15.5%	US\$22.2	17.6%	US\$4.83	5.4

(1) Weighted average based on gross leasable area.

Our Tenants

Our portfolio of properties has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2012, our properties are 92.1% leased, in terms of gross leasable area, to 339 tenants, including leading Mexican and multinational companies. No single property accounts for more than 3.2% of our gross leasable area and no single tenant accounts for more than 4.1% of our annualized base rent as of such date.

A majority of these tenants are manufacturers, which tend to be long-term tenants due to a number of factors, including high relocation costs. These tenants typically make capital improvements to their facilities that are expensive and time-consuming to relocate or replicate elsewhere. In addition, relocation often requires the interruption of production and a potential loss of at least a portion of a tenant's skilled work force. For these reasons, we believe manufacturing tenants are often reluctant to relocate.

Our Leases

Many of our leases are "triple-net", whereby the tenant is responsible for maintaining owner and building insurance, paying for or reimbursing real estate taxes, and paying for the expense associated with utilities, repairs and maintenance. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (generally based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Pesos). Approximately 92.8% of these leases, in terms of revenues for period ended December 31, 2012, are denominated in US Dollars. In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a

letter of credit (or a fianza, a similar instrument under Mexican law). Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent, requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits and requirements to comply with environmental laws.

As of December 31, 2012, the weighted average remaining lease term across our current portfolio was approximately 3.5 years. The properties in our portfolio had renewals for 2011 and 2010 of 81.6% and 73.5%, respectively, based on gross leasable area.

The following table sets forth a summary of lease expirations for leases in place as of December 31, 2012, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

Outstanding Leases – Year of Expiration						
City	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m ²)	% of Total Expiring m2	Annualized Base Rent (US\$ million)	% ABR	Avg. Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
Month-to-Month ⁽¹⁾	2	9.9	0.4%	0.6	0.5%	5.08
2012 ⁽²⁾	14	56.2	2.5%	2.9	2.3%	4.26
2013.....	83	432.8	18.9%	23.4	18.6%	4.51
2014.....	68	413.0	18.0%	23.8	18.9%	4.81
2015.....	43	318.5	13.9%	17.3	13.7%	4.52
2016.....	51	357.1	15.6%	19.7	15.6%	4.59
2017 and thereafter.....	78	702.7	30.7%	38.3	30.4%	4.54
Total.....	339	2,290	100%	US\$126.0	100%	US\$4.58

(1) Corresponds to two leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

(2) Only includes leases expiring on December 31, 2012.

Our Competitive Strengths

Highly Disciplined, Institutional Manager. Our Manager is part of MIRA's longstanding global asset management platform. Our Manager follows MIRA's highly disciplined and institutional approach to fund management. In addition to the corporate governance requirements under our Trust Agreement, which include approvals by our Technical Committee (with non-independent members abstaining from voting) in the event of related party transactions, our Manager has adopted a set of policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading that are integral components of the overall corporate governance framework of similar MIRA funds globally. We believe that this institutional approach to sourcing, structuring, executing and managing investments provides us with a competitive advantage in the Mexican real estate sector and we expect that it will allow us to maximize value for our investors.

Experienced Global and Local Teams with Access to the Macquarie Group Platform. Through our Manager, we have access to MIRA's broader real estate investment and fund management expertise, as well as Macquarie Group's global network. Our Manager's Board of Directors is comprised of senior global MIRA executives and is chaired by Matthew Banks, Global Head of MIRA Real Estate, which maximizes our ability to

draw on MIRA's and Macquarie Group's capabilities in the real estate sector around the world. In addition to the Board of Directors, the senior management team of our Manager has in aggregate over 60 years of experience in real estate investment, including acquisition, financing and management of real estate in Mexico.

Arm's Length Acquisitions and Aligned Interests with our Manager. We intend to acquire properties only from third parties unrelated to MIRA (which does not currently own real estate in Mexico). As was the case with the acquisition of our current portfolio, the terms of any acquisitions will be negotiated with the objective of maximizing value for our investors. In addition, our Manager has strongly aligned interests with our investors as a result of its commitment, under our Management Agreement, to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs (excluding any CBFIs issued pursuant to the over-allotment options granted as part of the Global Offering) and up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million, based on the subscription price of the CBFIs acquired. Additionally, our Manager acquired CBFIs in an amount equal to the Net Founder's Grant. As of December 31, 2012 our Manager, together with its affiliates, holds 36,853,632 CBFIs or 7.2% of our outstanding CBFIs. This alignment of interests is further strengthened by the structure of our Manager's fees, which includes a Performance Fee, and by the obligation of our Manager, together with its affiliates, to reinvest, subject to approval by our CBFIs holders, amounts equal to any Net Performance Fees in our CBFIs.

Large Scale and Geographically Diversified Industrial Portfolio. We believe our current portfolio is the second largest industrial real estate portfolio in Mexico, based on gross leasable area. This portfolio provides our investors with exposure to Mexico's growing manufacturing sector, and due to its scale, it is very difficult for competitors to replicate. We also believe that the scale of our portfolio offers us significant advantages, such as increased bargaining power for services, operating efficiency, and extensive tenant relationships. In addition, our portfolio is highly diversified in terms of geography, with properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, and property size, with no single property representing more than 3.2% of our gross leasable area as of December 31, 2012. We believe this diversity mitigates risks to a particular property or region. Moreover, we intend to further diversify our portfolio by implementing a growth strategy that includes acquisitions of office and retail properties, as well as additional industrial properties.

High-Quality, Diverse Tenant Base. Our properties are distinguished by high-quality tenants, including many leading Mexican and multinational companies and their subsidiaries. These types of tenants (or their parent companies) tend to have high credit quality and therefore more stable lease payment histories. Approximately 74.1% of the tenants in our current portfolio, as of December 31, 2012, in terms of gross leasable area, are light industrial manufacturers, which we believe tend to have higher relocation expenses as compared to other sectors, such as distribution and logistics, and therefore higher retention rates. In addition, our tenant base is diversified in terms of tenant composition, with our top ten largest tenants representing only 23.1% of total leased area and 25.0% of annualized base rent, and with no single property representing more than 3.2% of gross leasable area and no single tenant representing more than 4.1% of annualized base rent, as of December 31, 2012. Our portfolio also provides exposure to a large number of industries in Mexico, including tenants operating in the automotive, electronics, logistics, consumer products, medical devices and food and beverage industries, among others.

Strong and Stable Cash Flows. The diversification of our portfolio by geography, property size, tenant and industry should reduce the risk of volatility. Our current portfolio has a 92.1% occupancy rate, in terms of gross leasable area, as of December 31, 2012. Our current portfolio also has a strong historical tenant retention rate, with renewals for 2011 and 2010 of 81.6% and 73.5%, respectively, based on gross leasable area of leases expiring in the applicable years, as tenants of industrial properties tend to make capital improvements with respect to their manufacturing facilities and thus have high relocation costs. In addition, approximately 93.0% of our leases, in terms of revenues during the period ended December 31, 2012, are denominated in US Dollars, and most of our lease agreements contain contractual increases in rent, in most cases tied to inflation, with the applicable index based on the lease currency. Moreover, our strong and stable projected cash flows have allowed us to secure favorable financing terms, which should further enhance the equity yield on our investments.

Sourcing of Acquisition Pipeline to Drive Growth. We have, and believe we will continue to have, access to an ongoing pipeline of attractive acquisition opportunities by virtue of our Manager's market knowledge and relationships in Mexico as well as MIRA's global sourcing capabilities and network. We believe that our scale, market presence and our focus on acquiring stabilized, income producing properties makes us an attractive option for real estate developers and investors in Mexico seeking to complete the investment cycle in respect of their real estate holdings. We have identified an acquisition pipeline of real estate portfolios and single properties in the industrial, office and retail sectors and are in discussions with several potential sellers. We intend to undertake additional acquisitions when we consider the terms to be attractive for us.

General Description of Our CBFIs

We were formed as an irrevocable trust on November 14, 2012 under the laws of Mexico that, through the Global Offering, issued real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*). We were established by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Our Manager's principal office is located at Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F., 11000.

Our Trust Agreement provides that our general business purposes is the acquisition or construction of real estate properties in Mexico destined for lease, or the acquisition of the right to obtain income from the lease of such real estate properties, as well as to grant financing for such purposes secured by the respective leased real estate properties, in each case directly or indirectly through our investment trusts.

We appointed Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple as our Trustee and Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero as our Common Representative. As Trustee, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple takes certain actions on our behalf on the instructions of our Manager in accordance with our Management Agreement. Our Common Representative acts as representative of our CBFIs holders, supervising our Trustee's compliance with its obligations under our Trust Agreement and our CBFIs, and taking certain actions on behalf of our CBFIs holders in accordance with our Trust Agreement and Mexican law. Our Settlor is the same entity that acts as our Manager, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

In accordance with article 63 of the Mexican Securities Market Law, the CBFIs grant Holders the following rights: (a) the rights to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of the Trust, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of the Trust Estate or the Trust, in each case, on the terms established under the Trust Agreement. In addition, Holders are entitled to the following rights: (i) Holders that individually or collectively hold 10% or more of our outstanding CBFIs will have the right to request that the Common Representative call a Holders Meeting, specifying the items of the agenda thereof; (ii) Holders that represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs may request that a Holders Meeting be adjourned for three calendar days (without the need of a further call), in respect of the voting of any matter in respect of which they consider themselves not sufficiently informed; (iii) Holders that represent, individually or collectively, 20% or more of our outstanding CBFIs, will have the right to judicially oppose resolutions adopted at a Holders Meeting; and (iv) Holders, or a group of Holders, may appoint one member of our Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold.

The appointment of the members of our Technical Committee (and their respective alternates) will be subject to the following: (1) the members of our Technical Committee (and their respective alternates) appointed by holders that are Independent Persons at the time of their appointment shall be appointed as Independent Members; (2) a member of our Technical Committee (and their respective alternate) appointed by holders may be removed at any time (but in a holders meeting) by the appoint holders of such member, except that the holders meeting may approve the removal of all the members of our Technical Committee and the members of our Technical Committee so removed may not be reappointed as members of our Technical Committee within the twelve months following their removal; and (3) our CBFIs holders' rights to appoint members of our Technical Committee (and their respective alternates) may be waived at any time by such holders in a holders meeting.

Our Trust Agreement provides that our Trustee may issue CBFIs from time to time on the instructions of our Manager and in accordance with applicable Mexican legal requirements. Our CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange under the symbol "FIBRAMQ" and were issued without par value and may be held by either

Mexican or non-Mexican investors, as permitted by their respective investment regimes. Our CBFIs do not grant holders the right to use or dispose of the real estate properties that form part of our investments. Under Mexican law, holders of our CBFIs are not generally liable for our debts or obligations.

After giving effect to the Global Offering, 511,856,000 CBFIs were issued and outstanding, and after the over-allotment options were partially exercised, an additional 55,310,126 CBFIs were issued.

The CBFIs offered pursuant to the Global Offering were issued by us and do not represent any interest in or obligation of our Manager, our Trustee, our Common Representative or any of their respective affiliates. Our CBFIs are not a deposit or other obligation of any bank, are not an insurance policy of any insurance company and are not insured or guaranteed by the U.S. Federal Deposit Insurance Corporation, any other (U.S. or Mexican) governmental agency or any insurance company. Our CBFIs will not benefit from any insurance guaranty association coverage or any similar protection.

ii. Performance of CBFIs

On December 14, 2012, the Trust issued 511,856,000 CBFIs for total gross proceeds of Ps.12,796.4 million. The Face Value and Unamortized Value for each CBFI was twenty-five Pesos at the time of issuance. No distributions of any type have been made to CBFI Holders since the CBFIs were issued, nor have any distributions been declared. As of December 31, 2012 the market value per CBFI was Ps.25.65.

b) Relevant Information for the Period

No Material Changes, Breaches or Legal Procedures

There have been no material changes to previously filed information, including our Trust Agreement, our Management Agreement, our Property Administration Agreements, or any other material agreements relevant to our operations. Moreover, there have been no breaches of contract with respect to the aforementioned agreements.

There are no legal proceedings against the Manager, the Property Administrators, the Trustee, or any other third parties liable to the Trust or CBFI Holders, in each case in such capacities.

Public Releases

Below is a summary of the public releases (*eventos relevantes*) published by the Trustee on behalf of the Trust from the date of the completion of the global offering through December 31, 2012 in accordance with CNBV Regulations:

- On December 19, 2012, the Trustee issued a public release disclosing to the general public the completion of the Global Offering and the acquisition of the initial portfolio. The acquisition was funded from the proceeds of the global offering, borrowings by MMREIT's Investment Trusts under three secured credit facilities with affiliates of GE Capital Real Estate Mexico and Metropolitan Life Insurance Company, and borrowings by MMREIT under a secured VAT Facility with Macquarie Bank Limited, a Macquarie Entity. The total drawn debt of MMREIT and its Investment Trusts following the acquisition is approximately US\$821 million (including short term financings).

c) Other Third Parties Liable to the Trust or to CBFI Holders

No third parties are bound to our Trust or the CBFIs, such as guarantors, counterparties in derivative financial operations or hedging or credit support.

3. FINANCIAL INFORMATION

a) Selected Financial Data

Following the initial issuance of CBFIs, the Trust completed thirteen days of operation during the period ended December 31, 2012. The following table presents selected financial information with respect to the properties that we acquired as part of our formation transactions. This selected financial information should be read in conjunction with the Audited Financial Statements, see “Annexes” of this Annual Report.

The financial statements included in this Annual Report were audited by KPMG Cárdenas Dosal, S.C., our External Auditor.

Statement of comprehensive income

The following sets forth the income statement of the Trust representing a 13 day operational period from December 19, 2012 to December 31, 2012.

		13 days ended Dec 31, 2012
Revenues		
Rental income		56,251
Tenant recoveries		1,536
Other income		98,282
Total Revenues		156,069
Expenses		
Property maintenance		(1,145)
Real estate taxes		(533)
Property insurance		(742)
Property administration fee		(1,679)
Other operating expenses		(5,663)
Total Expenses		(9,762)
Other Income (expenses)		

Management fees	(4,558)
Interest income	1,629
Interest expense	(21,350)
FX gain (losses)	(278,125)
Transaction related expenses	(569,002)
Total Other Income (expenses)	(871,406)
Net income (loss)	(725,099)

b) Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations

The following discussion and analysis of our financial condition and result of operations is based on, and should be read in conjunction with, the financial statements and related notes included elsewhere in this Annual Report.

Overview

We are a real estate investment trust targeting industrial, office and retail real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. On December 14, 2012, we completed our Global Offering of 511,856,000 CBFIs at a price equal to Ps.25.0 per CBFI generating Ps.12.8 billion (approximately US\$1 billion) in gross proceeds and on December 19, 2012 we completed our formation transactions. On January 17, 2013, pursuant to the conditions established in the Global Offering, our underwriters partially exercised the over-allotment options granted to them and, accordingly, an additional 55,310,126 CBFIs were issued, generating an extra Ps.1.4 billion (approximately US\$110 million) in gross proceeds and increasing the number of total outstanding CBFIs to 567,166,126.

On December 19, 2012, we acquired a large scale, diversified, high-quality and difficult-to-replicate portfolio of industrial properties in Mexico. We believe that our portfolio is the second largest industrial real estate portfolio in Mexico based on gross leasable area. As of December 31, 2012, our portfolio consisted of 244 properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area, and no single property representing more than 3.2% of our gross leasable area. As of December 31, 2012, these properties were 92.1% leased, in terms of gross leasable area, to 339 tenants, including leading Mexican and multinational companies, with no single tenant accounting for more than 4.1% of annualized base rent. For the 13 days of operations from December 19, 2012 to December 31, 2012 we had revenues of Ps.156.1 million and Net Operating Income (NOI) of Ps.151.6 million.

We were established by MIRA, a division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$101 billion in assets under management as of December 31, 2012 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy. Our trust is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., which has a management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to MIRA's global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

Business Strategy

We aim to own a diversified portfolio of real estate assets in the industrial, retail and office sectors. Our current business strategy has two main priorities: real estate operations and acquisitions. We seek to maximize long-term earnings growth and value within the context of overall economic conditions, primarily through increasing

occupancy, rents and operating income at existing properties and acquiring high-quality properties in major markets in the retail, industrial and office sectors at attractive prices.

Our plan is to maximize cash flow from operations by increasing occupancy and rental rates on existing assets and by leveraging tenant relationships to continue creating value through new leasing activity and expansions. We follow an active approach to operating cost and capital expenditures management to maintain attractive margins.

We intend to be a significant participant in the expected consolidation of the Mexican real estate market. Our plan is to diversify into the retail and office sectors and continue growing our industrial real estate presence. We intend to grow by executing opportunities on our existing pipeline and continue growing our acquisition pipeline. We intend to use our current acquisition capacity for near-term acquisition opportunities.

Our primary business objective is to maximize long-term NOI and FFO growth, as well as increase the net asset value of our portfolio and our investor's total returns. In our pursuit of these long-term objectives, we seek to:

- maximize cash flow from our existing properties; and
- deploy capital into high quality acquisition opportunities which meet our asset strategic and financial criteria.

Summary of 2012

During the abbreviated period of operations ended December 31, 2012, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- Largest REIT IPO ever on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*)
- Largest real estate IPO in North America since 2006
- Raised gross proceeds of Ps.12.8 billion (approximately US\$1 billion) excluding the over-allotment option
- Acquired the 2nd largest industrial portfolio in Mexico with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area
- Portfolio occupancy increased from 91.1% at the end of 3Q12 to 92.1% at 4Q12
- Funds from Operations of Ps.121.7 million (approximately US\$9.4 million) in the 13 days of operations of 4Q12.

Outlook

Despite the global slowdown in past years, the Mexican economy has been a standout throughout the global financial crisis. Gross domestic product growth has been stable with inflation and aided by Mexico's disciplined approach to fiscal management. The Mexican economy benefits from a sound legal and regulatory framework, favorable location and a skilled, low-cost labor force that has led to an increase in the manufacturing sector with exports doubling since 2000.

This has also been an important period for the Mexican real estate market which enjoyed increased direct investment as a result of the institutionalization of the real estate asset class. The Mexican real estate market is expected to go through a period of significant institutionalization in terms of real estate ownership, creating ongoing opportunities for high-quality investments.

Additionally, we expect the low levels of speculative development across the country and specifically in many of our key markets to improve our portfolio's occupancy level and increase rental rates given the increase in demand for industrial space we are seeing. Additionally, we expect our acquisition activity to be accretive and enhance our overall financial performance. The continuation of low interest rates combined with the availability of attractively priced properties should allow us to deploy our capital on an attractive basis. We expect the macroeconomic environment in Mexico coupled with an improvement in Mexico's competitiveness compared to other countries such as China and India will contribute to our growth and performance going forward.

Fundamentals for Mexican industrial real estate continue to improve in response to general improvements in the global economic environment and Mexico's increasing competitiveness in the manufacturing sector. Based upon these factors and the performance of the large Mexican industrial real estate markets (Tijuana, Ciudad Juarez, Reynosa and Monterrey) over the last three quarters, we expect continued positive demand for real estate as

companies expand their operations to meet increasing consumer demand in light of improvements in the global economic environment coupled with Mexico's sound macroeconomic trends.

We believe that capital deployment opportunities are increasing and we are currently evaluating a number of opportunities in the retail, industrial and office sectors in Mexico. Our current growing acquisition pipeline consists of opportunities in the main markets for retail, industrial and office real estate and provides what we think are attractive opportunities for investment. We expect this pipeline to continue growing and also we expect to execute on a number of these transactions.

In terms of ongoing acquisition opportunities, we will continue to pursue acquisitions of well located assets at accretive prices where we can apply our management and leasing experience and market knowledge to generate attractive returns. Going forward, we intend to pursue both acquisitions of assets as well as selective development opportunities which could include building expansions in markets where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

We anticipate having sufficient liquidity to fund our operating expenses, including costs to maintain our properties and distributions, though we may finance investments, including acquisitions and developments, with the issuance of new shares, cash and through additional debt financing.

Financial Presentation

This Annual Report includes financial statements that have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS). These financial statements are presented in Mexican Pesos by applying the accounting policies set forth in section 2 of the audited financial statements, which accounting policies are in accordance with IFRS as issued by the IASB.

This Annual Report does not include historical financial information for our Trust because we have not had any significant activity prior to our formation and, as a result, we believe a discussion and analysis of comparative results of operations for our Trust would not be meaningful.

Macroeconomic Conditions

Our business and financial performance, the value of our CBFIs, and our growth potential are closely related to macroeconomic conditions in Mexico as well as global macroeconomic conditions. An economic downturn, particularly if it impacts the regions where our properties are located or the principal markets of our tenant base, could affect our ability to renew existing leases, lease available space, maintain or increase rents and collect rents on a timely basis. In addition, if Mexico's largest trading partners, such as the United States, implement tariffs or trade barriers, such as import quotas, this could adversely affect our industrial tenants, which in turn would negatively affect our business. Volatility in the financial markets could adversely impact the availability of financings, interest rates, inflation and exchange rates, which could affect our ability to acquire additional properties or the price at which we can sell properties. However, we believe the quality of our properties and tenant base, the diversification of our portfolio in terms of geography, property size, tenants and tenant industries, as well as our stable predominantly US Dollar-denominated cash flow, could mitigate some of the effects of adverse macroeconomic conditions.

Rental Revenue

Our primary source of income is the rental payments we receive from our tenants. The amount of rental revenue generated by our properties is influenced by a number of factors, including:

- (i) occupancy rates, including our ability to renew leases with existing tenants and lease vacant space to new tenants;
- (ii) rental rates, including our ability to maintain or increase rental rates for existing leases, renewal leases and leases for new tenants;
- (iii) gross leasable area, which may vary as a result of the acquisition and development of new properties and the disposition or expansion of existing properties; and

- (iv) rental payment collection, which primarily relates to our tenants' financial condition and their ability to make rental payments on time.

As of December 31, 2012, the occupancy rate of the properties in our initial portfolio is 92.1% vs. 91.1% at the end of the third quarter (September 30, 2012), and our average monthly rent per leased square meter is US\$4.58 compared to US\$4.56 at the end of the third quarter. Occupancy and rental rates are primarily influenced by supply and demand in the market for leased industrial space in the areas where our properties are located. In markets with high occupancy rates and positive net absorption rates, rental rates will tend to increase at or above inflation, whereas the opposite is true in markets with low occupancy rates and negative net absorption rates. Most of the leases in our current portfolio contain contractual increases in rent, which are either based on fixed rates or based on inflation, with respect to the applicable rent currency.

Certain leases entered into by us contain tenant concessions. Any such rental concessions are accounted for on a straight line basis over the term of the lease.

Scheduled Lease Expirations

Our ability to re-lease space subject to lease expirations could impact our results of operations and is primarily affected by market conditions, competition and the quality of our properties at the time leases expire. Our leases which are scheduled to expire during 2013 represent 18.9% and 18.6% of our total leased area and annualized base rent, respectively. In 2011 and 2010, the renewal rates of the leases were 81.6% and 73.5%, respectively, based on gross leasable area. During the fourth quarter of 2012 the renewal rate of the leases of the properties we acquired was approximately 85.0%, based on gross leasable area.

Operating Expenses

Our operating expenses primarily include the following property-related expenses: maintenance, utilities, insurance, property taxes and property administration fees. Many of the leases in our portfolio are "triple-net", whereby the tenant is responsible for maintaining owner and building insurance, paying for or reimbursing us for real estate taxes, and paying for the expense associated with utilities, repairs and maintenance. Our overall performance is impacted by the extent to which we are able to pass-through rental expenses to our tenants. We also incurred and will continue to incur the following expenses relating to management and general and administrative costs: our Manager's fees and fees in connection with auditors and accountants, tax compliance and tax advisors, trustee and common representative expenses, independent appraisers, and other corporate expenses.

Exchange Rates

Because our leases are primarily denominated in US Dollars, rental income expressed in Pesos is subject to fluctuations in the value of the US Dollar with respect to the Peso.

Significant Accounting Policies for Our Trust

Please refer to Note 2 of the Audited Financial Statements.

Revenues

Total revenues for the abbreviated quarter ended December 31, 2012 were Ps.156.1 million (approximately US\$12.0 million), including one-time lease termination revenue of Ps.98.3 million (approximately US\$7.6 million) that was received during the period. Rental income totaled Ps.56.3 million represent approximately 36% of the total revenues for the 13 day operational period.

- Rental income – Rental income for the 13 day period ended December 31, 2012 was Ps.56.3 million.
- Tenant recoveries – Tenant recoveries for the period were Ps.1.5 million, which represented approximately 63.5% of total property maintenance, real estate taxes and property insurance related costs

- Other income – Other income relates to a one-off lease termination fee of Ps.98.3 million (approximately US\$7.6 million) received by us and that is required to be recognized in full in accordance with IAS 18 Revenue.

Direct Operating Expenses

Direct operating expenses for the 13 day period ended December 31, 2012 were Ps.9.8 million, these property expenses primarily include property maintenance, real estate taxes, property insurance, property administration fees payable to Intramerica Industrial and CPA Servicios and other property related costs such as tax advisory, audit and trustee fees among other expenses. These expenses were incurred both at the property and trust level and relate to the 13 day period of operations from December 19, 2012 to December 31, 2012.

Other income and expenses

- Management fees – Management fees represent the base management fees owed to Macquarie México Real Estate Management S.A. de C.V., the manager of our Trust, related to the 13 day period of operations from December 19, 2012 to December 31, 2012
- Interest income – Interest income during the 13 day operational period from December 19, 2012 to December 31, 2012 amounted to Ps.1.6 million
- Interest expense – Interest expense for the 13 day operational period ended December 31, 2012 amounted to Ps. 18 million, and relates to the finance costs incurred with respect to our debt facilities with GECREM, MetLife, and Macquarie Bank Limited. Additionally, withholding tax payable on behalf of the MetLife and the VAT facility lenders of approximately Ps.2.0 million, and of the amortization of upfront borrowing costs of approximately Ps.1.0 million) have been recognized in accordance with the effective interest rate method
- FX gains (losses) – FX losses of Ps.278.1 million relates to realized and unrealized foreign exchange losses during the period as a result of the movement of the Mexican Peso and US dollar exchange rate from Ps.12.76 per US dollar on December 19, 2012 to Ps.13.01 per US dollar at year's end. These include:
 - an unrealized loss of Ps.198.1 million related to the revaluation of US dollar debt funding between the acquisition date, December 19, 2012, and the balance date, December 31, 2012.
 - a realized loss of Ps.80.4 million, product of the foreign exchange rate of Ps.12.89 per US dollar, obtained on December 19, 2012 on funds transferred from Mexican pesos to US dollars to partially fund the asset acquisition costs versus the actual foreign exchange rate on the day of Ps.12.76 per US dollar
- Transaction related expenses – Transaction related expenses refer to transaction costs primarily incurred in connection with the acquisition of our initial portfolio. These costs are not otherwise capitalized to equity or debt and are therefore required to be expensed in accordance with IFRS 3 Business Combinations. Out of the Ps.569.0 million of transaction related expenses, Ps.488.1 million (approximately 86%) relates to property transfer tax (known as ISAI) directly related to the acquisition of our initial portfolio. The remainder of these expenses includes fees paid to advisors, placement agents, as well as other establishment costs not directly related to the equity issuance.

Other Data

The following is a reconciliation of our net income to our Net Operating Income (NOI) figure:

	13 days ended	
	Dec 31, 2012	Dec 31, 2012
Net income (loss)	(725,099)	(41,387)
Management fees	4,558	350
Interest income	(1,629)	(125)
Interest expense	21,350	1,646
FX gain (loss)	278,125	6,299
Transaction related expenses	569,002	44,470
Other operating expenses	5,663	437
Straight line rent adjustment	(319)	(25)
Net Operating Income	151,651	11,665
One-time income (early termination fee)	(98,282)	(7,557)
Net Operating Income (excl. one-time anticipated lease cancellation)	53,369	4,108

The following is a reconciliation of our net income to our Funds From Operations (FFO):

	13 days ended	
	Dec 31, 2012	Dec 31, 2012
Net Operating Income	151,651	11,665
Management fees	(4,558)	(350)
Other operating expenses	(5,663)	(437)
EBITDA	141,430	10,878
Interest income	1,629	125
Interest expense	(21,350)	(1,646)
Funds From Operations (FFO)	121,709	9,357

Liquidity and Capital Resources

Our short-term liquidity requirements consist primarily of funds to pay for operating expenses and other expenses associated with our portfolio, including: (i) capital expenditures for tenant improvements and leasing commissions, (ii) management and property administration fees, (iii) interest expense and principal payments on outstanding debt, (iv) general and administrative expenses, and (v) payment of taxes. In addition, we require funds for distributions to be made to holders of our CBFIs. We intend to satisfy our short-term liquidity requirements primarily through our cash flow from operations.

Our long-term liquidity needs consist primarily of funds necessary to pay for acquisitions, non-recurring capital expenditures and scheduled debt maturities. We intend to satisfy our long-term liquidity needs through cash flow from operations, as well as through additional equity and debt financing.

Contractual Obligations

The following table shows our pro forma contractual obligations as of December 31, 2012.

	Payment Due by Period				
	Total	Less than 1 year	1-3 years	3-5 years	Over 5 years
Borrowing under credit facilities ⁽¹⁾	US\$628,413,497	US\$ —	US\$ —	US\$628,413,497	US\$ —
Projected interest expense ⁽²⁾	154,324,526	30,864,905	61,729,810	61,729,810	—
Total ⁽³⁾	US\$782,738,024	US\$30,864,905	US\$61,729,810	US\$690,143,308	US\$ —

(1) Assumes interest only for the entire life of the secured credit facilities with principal payment in full at maturity in year 5. We expect these credit facilities to be free of principal repayment for the first three years and, subject to certain conditions, potentially an additional two years.

(2) Projected interest expense is attributable only to our long term debt obligations and is not intended to project future interest costs which may result from debt prepayments, new debt issuances or changes in interest rates. The interest payment assumes a fixed rate for the three secured credit facilities.

(3) Excludes borrowings under our nine-month secured VAT facility and a portion of the borrowings under the GECREM facility.

Impact of Inflation

Most of our leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation, based on the currency of the rent. As a result, we believe that inflationary increases in expenses will be partially offset by the contractual rent increases provided under these leases.

Interest Rate Risk

We have, together with our investment trusts, approximately US\$122.6 million in variable indebtedness outstanding as of December 31, 2012, with the capacity to borrow, subject to certain conditions, an up to an additional US\$161.8 million of variable rate debt under our investment trusts' three secured credit facilities. In addition, we and our investment trusts may in the future enter into credit facilities or otherwise incur indebtedness with variable interest rates. To the extent our investment trusts draw from these facilities, or we or our investment trusts otherwise incur variable rate indebtedness in the future, we and our investment trusts will be exposed to risk associated with market variations in interest rates. Interest rates are highly sensitive to many factors, including fiscal and monetary policies and domestic and international economic and political considerations, as well as other factors beyond our control. We may in the future utilize hedging instruments to protect against fluctuations in interest rates.

Foreign Currency Exchange Rate Risk

All of our outstanding debt is US Dollar denominated and approximately 92.8% of our leases, in terms of revenues during the year ended December 31, 2012, are denominated in US Dollars, while the balance of the leases and most of our operating expenses are denominated in Pesos. Fluctuations in the Ps./US\$ exchange rate will impact our financial results. A number of factors beyond our control influence the Ps./US\$ exchange rate.

4. MANAGEMENT

a) External Auditors

The independent audit firm of KPMG Cárdenas Dosal, S.C., was appointed as the External Auditor pursuant to the Trust Agreement. The External Auditor was hired to perform a full scope audit of the Trust for the year ended December 31, 2012. The External Auditor issued an unqualified opinion on the Trust's financial statements for the year ended December 31, 2012, a copy of which is included in the "Annexes" section of this Annual Report.

b) Related Party Transactions and Conflicts of Interest

MIRA Policies

As part of our Manager's intention to follow MIRA's disciplined and institutional approach to fund management, it has adopted a set of detailed policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading, which are integral components of the corporate governance framework of similar MIRA funds globally. Our conflicts of interest policy sets forth an identification and review process for actual and potential conflicts of interest, and "ethical screen" policies restricting the flow of sensitive information across Macquarie Group to manage conflicts of interest that may arise between our Manager or our fund and other Macquarie Entities. Our environmental and social responsibility policy reinforces local laws and regulations but also contains an environmental risk management framework that has been designed based on accepted good practice (such as the International Organization for Standardization and the Equator Principles). Other policies include a risk management policy, code of conduct policy and securities trading policy.

Related Party Transactions Policy

Our Trust Agreement defines related party transactions as any transaction with related parties (as defined below) with respect to the Trustee, the Settlor, the Manager or any Investment Trust, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case in the terms of the provisions of the CNBV Regulations.

Our Manager may make an investment in or a divestment of real estate assets with our Manager, the Settlor, or a related party thereto, only if (i) the price and other terms and conditions for the investment or divestment is negotiated by our Manager (or its designee); (ii) the investment or divestment is approved by the Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting; and (iii) the investment, if representing 20% or greater of the value of our trust estate (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period), disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, is approved by our CBFH holders.

Our Manager, the Settlor, or a related party thereto may render services to us or our investment trusts (other than the services provided for in our Management Agreement), including, without limitation, property development services and any other services, only upon the prior approval of our Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting. Our Trustee will, upon the prior written instruction of our Manager to our Trustee, reimburse our Manager, the Settlor, or a related party thereto, in connection with any documented financing, legal, tax or other out-of-pocket costs incurred by them in connection with such services.

Any other transaction entered into between us or our investment trusts with our Manager, the Settlor, or a related party thereto must be approved by the Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting.

In addition, as part of MIRA's corporate governance framework, our Manager has adopted a detailed related party transactions policy covering transactions with and services provided by Macquarie Group. This policy provides that:

- consistent with our Trust Agreement, only the independent members of the Technical Committee will make decisions about transactions which involve Macquarie Group entities as counterparties;
- all related party transactions with Macquarie Group entities must be clearly identified and undertaken on arm's length or better terms, as determined by the independent members of the Technical Committee;
- all related party transactions are to be tested by reference to whether they meet market standards, as determined by the independent members of the Technical Committee; and
- for certain transactions, benchmarking reports and/or independent valuations or opinions must be provided as evidence of the market terms.

Under the Mexican Securities Law, "related party" is defined as any persons that fall under any of the following categories with respect to another person (a "referenced person"):

- (a) those individuals that control or have significant influence (as defined below) over a legal entity that is part of the business group (as defined below) or consortium (as defined below) which the referenced person is part of, as well as the board members or managers or officers of the legal entity and individuals that form part of such business group or consortium;
- (b) those individuals that have command authority (as defined below) over a legal entity which is part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;
- (c) the spouse or domestic partner, and the persons that have civil or blood kinship to the fourth degree, or kinship by affinity to the third degree, with individuals that fall into the categorizations of paragraphs (a) and (b) above, as well as the partners of and co-owners with the individuals mentioned under such paragraphs, with whom they maintain business relationships;
- (d) the legal entities which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs; and
- (e) the legal entities in which any of the individuals referred to under sections (a) and (c) above, exercise control or significant influence.

"legal entity" means an entity created under private, commercial or public law, excluding individuals but including, without limitation, partnerships.

"control" and "controlled" means the capacity of one person or group of persons, to take any of the following actions:

- (a) to, directly or indirectly, impose decisions on general holders' meetings or equivalent bodies, or to appoint or remove the majority of directors, managers or their equivalent, of a legal entity;
- (b) maintain the rights which, directly or indirectly, allow exercising the vote with respect to more than 50% of the interest in a legal entity; and
- (c) to direct, directly or indirectly, the management, strategy or main policies of a legal entity, either through holding securities, contractual arrangements or otherwise.

"significant influence" means the entitlement of rights which allow, directly or indirectly, exercising the vote with respect to at least a 20% interest in a legal entity.

"command authority" means the factual capacity to influence in a decisive manner on the resolutions adopted by the holders' meetings or meetings of the board of directors, or on the management of the business of the referenced person or legal entities controlled by the referenced person, or those in respect of which the referenced person has significant influence. Unless proven otherwise, it is assumed that the individuals that fall under any of the following categories, have command authority in a legal entity:

- (a) the security holders that have control;
- (b) individuals that hold offices held for life, honorary positions or any other analogous or similar title in a referenced person or in a legal entity which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;
- (c) those individuals who have transferred control of the legal entity under any title and free of charge, or at a value lower to market or book value, in favor of individuals with whom there is civil or blood kinship, or kinship by affinity to the fourth degree, the spouse or domestic partner; and
- (d) those individuals that instruct board members or officers of the legal entity, to make decisions or execute operations in a corporation or in the legal entities controlled by it.

“business group” means a group of legal entities of which one legal entity maintains the control of such legal entities.

“consortium” means the group of legal entities that is controlled by one or more individuals acting as a group.

Related Party Transactions

Our fund was established by MIRA. In structuring our fund, MIRA prepared and negotiated our Trust Agreement and our Management Agreement and as a result these agreements were not negotiated on an arm's length basis with respect to our Manager, which is an entity within MIRA. Under our Trust Agreement and Management Agreement, our Manager has significant authority to determine our day-to-day operations, including, subject to certain approval requirements, our investments, dispositions and financings. Under our Trust Agreement, our Manager is entitled to appoint all of the members of our Technical Committee other than those appointed by holders of our CBFIs who are entitled to appoint one member and their alternate for each 10% of our outstanding CBFIs that a holder (or group of holders) owns.

Under our Management Agreement, our Manager is required to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs (excluding, at all times, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of the Global Offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the Net Founder's Grant, as part of the Global Offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance Fees), up to a maximum investment amount of Ps. 639.82million, based on the subscription price of the CBFIs acquired. Our Manager, together with its affiliates, is also required to invest in our CBFIs, as part of the Global Offering, in an amount equal to the Net Founder's Grant. Our Manager is also required to reinvest its Net Performance Fees in us, subject to approval by our CBFI holders.

As part of our formation transactions, we borrowed US\$70.0 million under a nine-month secured VAT facility with Macquarie Bank Limited, a Macquarie Group entity, in connection with VAT payable as a result of our acquisition of the properties that we acquired from GECREM and CPA. This facility was repaid on February 13, 2013..

Please refer to Note 19 of the Audited Financial Statements for a more detailed description of related party transactions relating to our Trustee, our Manager, and other associated entities.

c) Holders' Meetings

As of December 31, 2012, no holders meetings have been held.

5. RESPONSIBLE PARTIES

6. ANNEXES

MACQUARIE MEXICAN REIT

AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDING DECEMBER 31, 2012



MACQUARIE

Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012	1
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2012.....	2
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012	3
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012.....	4
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	5
1. GENERAL INFORMATION – REPORTING ENTITY	5
2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES.....	6
3. LOSS FOR THE PERIOD	14
4. SEGMENT REPORTING	15
5. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	16
6. EARNINGS PER CBF.....	16
7. CASH AND CASH EQUIVALENTS	17
8. TRADE AND OTHER RECEIVABLES.....	17
9. OTHER ASSETS.....	17
10. INVESTMENT PROPERTIES	18
11. TRADE AND OTHER PAYABLES	19
12. OTHER LIABILITIES.....	19
13. INTEREST BEARING LIABILITIES.....	20
14. CONTRIBUTED EQUITY	21
15. ACCUMULATED LOSSES	22
16. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT.....	22
17. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES	26
18. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	26
19. RELATED PARTY INFORMATION.....	26
20. BUSINESS COMBINATIONS.....	28
21. EVENTS OCCURING AFTER REPORTING PERIOD.....	29
INDEPENDENT AUDITOR’S REPORT	30

Disclaimer

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.

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		2012
	Note	\$'000
Income		
Property rental income	3(a)	57,787
Property expenses		(4,099)
Net property income		53,688
Other operating income and charges	3(b)	(278,125)
Other income	3(a)	99,911
Total operating expense net of property expenses		(124,526)
Expenses		
Management fees	3(c)	(4,558)
Finance costs	3(d)	(21,350)
Transaction related expenses	3(e)	(569,002)
Other operating expenses	3(f)	(5,663)
Total expenses		(600,573)
Loss for the period		(725,099)
Other comprehensive income		
Other comprehensive income for the period		-
Total comprehensive loss for the period		(725,099)
Earnings per CBF		
Basic earnings per CBF	6	(1.42)
Diluted earnings per CBF	6	(1.27)

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2012

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	2012 \$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	7	1,324,884
Trade and other receivables	8	2,563,886
Total current assets		3,888,770
Non-current assets		
Other assets	9	75,878
Investment properties	10	18,476,822
Total non-current assets		18,552,700
Total assets		22,441,470
Current liabilities		
Trade and other payables	11	14,286
Interest bearing liabilities	13	886,794
Total current liabilities		901,080
Non-current liabilities		
Other liabilities	12	465,706
Interest bearing liabilities	13	9,677,860
Total non-current liabilities		10,143,566
Total liabilities		11,044,646
Net assets		11,396,824
Equity		
Contributed equity	14	12,121,923
Accumulated losses	15	(725,099)
Total equity		11,396,824

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		Contributed Equity	Accumulated Losses	Total
	Note	\$'000	\$'000	\$'000
Initial contribution at November 14, 2012		50	-	50
Contributions of equity, net of issue costs	16,17	12,121,873	-	12,121,873
Total comprehensive loss for the period		-	(725,099)	(725,099)
Total equity at December 31, 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		2012 \$'000
	Note	Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Loss for the period		(725,099)
Straight line rental income adjustment		(319)
Foreign currency exchange loss	3(b)	198,076
Finance costs	3(d)	21,350
Increase in receivables	8	(2,563,886)
Increase in payables	11	14,286
Security deposits received from tenants	12	224,838
Net cash flows from operating activities		(2,830,754)
Investing activities:		
Purchase of investment property	10	(18,235,636)
Net cash flows from investing activities		(18,235,636)
Financing activities:		
Proceeds from interest bearing liabilities, net of facility fees		10,362,372
Interest paid		(17,404)
Reserves held by lenders		(75,878)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	14	12,121,923
Net cash flows from financing activities		22,391,013
Net increase in cash and cash equivalents		1,324,623
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		-
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		261
Cash and cash equivalents at the end of the period	7	1,324,884

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

1. GENERAL INFORMATION – 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. (“MMREM”), 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 1, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, Mexico City DF 11000.

On December 14, 2012, MMREIT listed on the Mexican Stock Exchange under the ticker 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:

- (a) 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
- (b) a concurrent initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs.

The proceeds from the initial public offering were invested in three wholly owned investment entities. These investment entities are Mexican irrevocable trusts through which MMREIT holds its real estate assets, namely F/00923 MMREIT Industrial Trust I, F/00921 MMREIT Industrial Trust II and F/00922 MMREIT Industrial Trust III, referred to as “MMREIT Industrial Trust I”, “MMREIT Industrial Trust II” and “MMREIT Industrial Trust III,” respectively (the “Industrial Trusts”).

On October 25, 2012, MMREIT Industrial Trust I entered into an asset purchase agreement with affiliate entities of GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V. (“GECREM”), pursuant to which MMREIT Industrial Trust I agreed to acquire certain industrial properties (the “GECREM Portfolio”). 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”).

All acquisitions were completed on December 19, 2012, as follows:

- MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GE Capital, financed in part by GECREM.
- MMREIT Industrial Trust II acquired a portfolio of 50 properties from affiliates of CPA, financed in part by GECREM.
- MMREIT Industrial Trust III acquired a portfolio of 38 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 leases, as well as certain contracts and permits that are related to the ownership and administration of the respective portfolios.

On February 25, 2013, the Technical Committee of MMREIT approved the presentation of these consolidated financial statements to the CBFI holders’ meeting for approval.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies which have been adopted in the preparation of these consolidated financial statements as at December 31, 2012 and for the period from November 14, 2012 to December 31, 2012 are set out below. These significant accounting policies have been consistently applied to the period presented, unless otherwise stated.

(i) Basis of Preparation

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with the requirements of International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB"). These consolidated financial statements are for MMREIT and its controlled entities (the "Group"). This is the first period whereby the Group is presenting its results under IFRS.

The Group has elected to present a single statement of comprehensive income and presents its expenses by nature.

The Group reports cash flows from operating activities using the indirect method. Rental income, together with deposits received and repaid will be treated as cashflows from operating activities. The acquisitions of investment properties are disclosed as cash flows from investing activities because this most appropriately reflects the Group's business activities.

Historical cost convention

These consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis under the historical cost convention, as modified by the revaluation of investment properties and carrying value of the contingent consideration.

Critical accounting estimates

The preparation of the consolidated financial statements requires the use of certain critical accounting estimates and management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The notes to the consolidated financial statements set out areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions are significant to the consolidated financial report such as:

- estimation of fair value of investment properties (notes 2(xiii) and 10);
- provision for doubtful accounts (notes 2(xi) and 8).
- the assessment of the deferred purchase consideration (note 12); and
- distinguishing between whether assets or a business is acquired (notes 2(v) and 20).

Estimates and judgments are continually evaluated and are based on management experience and other factors, including reasonable expectations of future events. Management believes the estimates used in preparing the financial report are reasonable. Actual results in the future may differ from those reported and therefore it is possible, on the basis of existing knowledge, that outcomes within the next financial year that are different from our assumptions and estimates could result in an adjustment to the carrying amounts of the assets and liabilities previously reported.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(ii) **New Accounting Standards and amendments to Accounting Standards and Interpretations that are not effective in the current financial period**

None of the new standards and amendments to standards that are mandatory for the first time for the financial year beginning January 1, 2013 affect any of the amounts recognized in the current period and are not likely to affect future periods.

IFRS 10 Consolidated financial statements

IFRS 10 replaces the guidance on control and consolidation in IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements and SIC-12 Consolidation – Special Purpose Entities. The core principle that a consolidated entity presents a parent and its subsidiaries as if they are a single economic entity remains unchanged, as do the mechanics of consolidation. However, the Standard introduces a single definition of control that applies to all entities. It focuses on the need to have power, rights or exposure to variable returns and ability to use the power to affect the returns. Power is the current ability to direct the activities that significantly influence returns. Returns must vary and can be positive, negative or both. There is also new guidance on participating and protective rights, de-facto control and on agent vs. principal relationships. IFRS 10 is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2013. Initial application is not expected to result in any material impact.

IFRS 12 Disclosures of interests in other entities

IFRS 12 sets out disclosures for interests in entities that are subsidiaries, associates, joint ventures and unconsolidated structured entities. Whilst the new Standard will not affect any of the amounts recognized in the financial statements, it might require additional disclosures of interests in these entities. IFRS 12 is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2013. Initial application is not expected to result in any material impact.

IAS 27 (revised 2011) Separate financial statements

IAS 27 is renamed Separate Financial Statements and now deals solely with separate financial statements. IAS 27 is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2013. Initial application is not expected to result in any material impact.

IFRS 13 Fair Value Measurement

IFRS 13 explains how to measure fair value and aims to enhance fair value disclosures, and is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2013. Initial application of IFRS 13 is not expected to result in any material impact.

IFRS 9 Financial Instruments

IFRS 9 includes the classification, measurement, recognition and derecognition requirements for financial instruments.

IFRS 9 retains but simplifies the mixed measurement model and establishes two primary measurement categories for financial assets: amortized cost and fair value. The basis of classification depends on the entity's business model and the contractual cash flow characteristics of the financial asset or financial liability. The guidance in IAS 39 on impairment of financial assets and hedge accounting continues to apply.

Amendments to IFRS 9 – Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures - delays the mandatory effective date of IFRS 9 to annual reporting periods beginning on or after January 1, 2015. Comparative information need not be restated however, additional transition disclosures will need to be provided. The Group is assessing the impact of adopting IFRS 9.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Investment Entities (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27)

The IASB issued amendments in October 2012 that define an investment entity and provide an exception to the consolidation requirements in IFRS 10. Investment entities are required to measure particular subsidiaries at fair value through profit or loss, rather than consolidate them. However, where a non-investment entity parent ultimately controls an investment entity, the parent must still consolidate a controlled investment entity and all the underlying subsidiaries. The amendments also set out disclosure requirements for investment entities. The amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2014. The Group is assessing the impact of these new amendments.

(iii) Principles of consolidation

The consolidated financial statements of MMREIT incorporate the assets and liabilities of MMREIT's controlled entities as at December 31, 2012 and their results for the period from November 14, 2012 to December 31, 2012. The effects of intra-Group balances and transactions, and any unrealized income and expenses arising from intra-Group transactions, are eliminated in preparing the consolidated financial statements. Controlled entities are those entities over which MMREIT has the power to govern the financial and operating policies. Where control of an entity is obtained during a year, its results are included in the consolidated statement of comprehensive income from the date on which control commences. Where control of an entity ceases during the year, its results are included for that part of the year during which control existed.

(iv) Segment reporting

Operating segments are identified on the basis of internal reports to senior management about components of the Group that are reviewed by senior management who have been identified as the chief operating decision makers, in order to allocate resources to the segment and to assess its performance. Information reported to senior management for the purposes of resource allocation and assessment of performance is focused on the location of the respective properties, comprising five reportable segments as disclosed in note 4.

Information about investment assets and geographical segments is based on the financial information derived from applying the accounting policies.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(v) Business combinations

Accounting for business combinations under IFRS 3 applies if a business has been acquired. Business combinations are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date. Cost is measured as the aggregate of the fair values (at the date of acquisition) of assets acquired, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of exchange.

Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values on the acquisition date. The Group can elect, on a transaction-by-transaction basis, to measure Non Controlling Interests ("NCI") relating to ordinary shares either at fair value or at the NCI's proportionate share of the fair values of the identifiable assets and liabilities. The excess of the consideration over the Group's share of the fair value of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the consideration is less than the Group's share of the fair value of the identifiable net assets of the business acquired, the difference is recognized directly in income, but only after a reassessment of the identification and measurement of the net assets acquired. Any contingent consideration payable is measured at fair value at the acquisition date. Subsequent changes in the fair value of the liabilities that are contingent consideration are recognized in profit and loss.

Transaction costs, other than those associated with the issue of debt or equity securities that the Group incurs in connection with a business combination are expensed as incurred.

Where settlement of any part of cash consideration is deferred, the amounts payable in the future are discounted to their present values. The discount rate used is the entity's incremental borrowing rate, being the rate at which a similar borrowing could be obtained from an independent financier under comparable terms and conditions.

Distinguishing between whether assets or a business is acquired involves judgment. Some of the factors that the Group uses in identifying a business combination are:

- the Group's acquisition strategy when commencing its operations;
- the nature of the Group's industry and business model, which affects the nature of an input, process or output.
- this also affects whether the acquisition included at least a majority of the critical inputs (e.g. tangible or intangible assets, and intellectual property) and a majority of the critical processes (e.g. strategic processes, skilled and experienced workforce);
- the relative ease of replacing the critical processes not acquired by either integrating within the Group's existing processes or sub-contracting them to third parties; and
- the presence of goodwill.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(vi) Foreign currency translation

Functional and presentation currency

Items included in the financial statements of foreign operations are measured using the currency of the primary economic environment in which the foreign operation operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Mexican pesos (the presentation currency), which is also the functional currency of MMREIT and its controlled entities. Management has conducted a detailed review of the key factors that determine the functional currency under IAS 21, based on a number of factors including the location of the Group, the currency of its equity and distribution and the location of the Group's investments.

Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in income.

Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency using the exchange rates at the date when the fair value was determined. Translation differences on assets and liabilities carried at fair value are reported as part of fair value gain or loss in income. Non-monetary items that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Controlled entities

The results and financial position of all operations recorded in a currency other than Mexican peso are translated into Mexican Pesos as follows:

- assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing exchange rate at the date of that statement of financial position; and
- income and expenses for each statement of comprehensive income are translated at actual exchange rates at the dates of the transactions.

(vii) Revenue recognition

Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable. Revenue is recognized for each major revenue stream as follows:

Rental income

Rental income from investment properties is recognized as revenue in the financial statements in terms of the lease agreements with tenants, and on a straight-line basis over the period of each lease.

Lessees may be offered incentives as an inducement to enter into non-cancellable operating leases. These incentives may take various forms including rent-free periods, upfront cash payments, or a contribution to certain lessee costs such as a fit out contribution. Incentives are capitalized in the consolidated statement of financial position as part of investment property and amortized over the term of the lease as an adjustment to rental income.

Other income

Other income comprises payments received in relation to the termination of leases.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(viii) Property related payments

Property related expenses including taxes and other property payments incurred in relation to investment properties where such expenses are the responsibility of the Group are recognized as expensed on an accruals basis.

Repairs and maintenance costs are charged as expenses when incurred. These repairs and maintenance costs will consist of those expenses that are non-recoverable from tenants under the relevant lease agreements.

(ix) Income and other taxes

MMREIT is deemed to be a real estate investment trust for Mexican federal income tax purposes. Under Articles 223 and 224 of the Mexican Income Tax Law, MMREIT will be required to distribute an amount equal to at least 95% of its net tax result to its CBFI holders on a yearly basis. If the net tax result during any fiscal year is greater than the distributions made to CBFI holders during the twelve months ended March 15 of such fiscal year, MMREIT is required to pay the corresponding tax at a rate of 30% of such excess. The Industrial Trusts are currently deemed to be transparent entities for tax purposes.

For purposes of the Mexican Business Flat Tax, the Fiduciary is obligated to provide the depositary of the certificates, with the information related to the "taxed income", as stated and defined in Rule I.4.4.3. of the Miscellaneous Tax Resolution.

MMREIT is a registered for Value Added tax or *Impuesto al Valor Agregado* ("IVA") in Mexico. IVA is triggered on a cash-flow basis upon the performance of specific activities carried out within Mexico, at the general rate of 16% or 11% if these activities are carried out on the border zone.

(x) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the statement of financial position comprise cash at bank and on hand and short term deposits with an original maturity of 90 days or less from the acquisition date that are subject to an insignificant risk of change in their fair value. These balances are readily convertible to known amounts of cash and are used by the Group in the management of its short-term commitments.

For the purposes of the cash flow statement, cash and cash equivalents includes cash on hand and at bank, short term money market deposits and bank accepted bills of exchange readily converted to cash, net of bank overdrafts and short term loans. Bank overdrafts are carried at the principal amount. Interest is charged as an expense as it accrues. Receivables are initially recognized at the amounts due to MMREIT. Rent and property related receivables are usually settled within 30 days of recognition.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(xi) Trade and other receivables

Trade receivables are recognized initially and subsequently measured at fair value. Trade receivables are generally due for settlement within 30 days. They are presented as current assets unless collection is not expected for more than 12 months after the reporting date. Collectability of receivables is reviewed on an ongoing basis. Amounts that are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly.

(xii) Leases

Lease income from operating leases where the Group is a lessor is recognized in income on a straight-line basis over the lease term. The respective leased assets are included in the statement of financial position based on their nature.

(xiii) Investment properties

Investment properties comprise investment interests in land and buildings (including integral plant and equipment) held either to earn rental income or for capital appreciation or for both but not for sale in the ordinary course of business. Investment properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change therein recognized in income. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property.

The investment properties acquired during the financial period were acquired as part of a business combination and therefore are recognized at fair value on acquisition. Going forward, investment properties acquired as part of an asset acquisition will be initially measured at cost including transaction costs. Subsequent to initial recognition, the investment properties will be re-stated at fair value. Gains and losses arising from changes in the fair values of investment properties are included in the consolidated statement of comprehensive income in the period in which they arise.

At each reporting date, the fair values of the investment properties are assessed with reference to independent valuation reports. The investment property will be valued subject to independent appraisals performed annually, with the first valuation to be performed in December 2013.

(xiv) Impairment

Assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash inflows that are largely independent of the cash inflows from other assets or groups of assets (cash generating units).

(xv) Trade and other payables

These amounts represent liabilities for goods and services provided to the group prior to the end of financial year, which are unpaid. The amounts are unsecured and are usually paid within 60 days of recognition. They are recognized initially and subsequently measured at fair value.

(xvi) Distributions paid and payable

Provisions for distributions to be paid by MMREIT are recognized on the statement of financial position as a liability and a reduction in retained earnings when an obligation to make payment is established.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(xvii) Interest bearing liabilities

Interest bearing liabilities are initially recognized at fair value, net of transaction costs incurred and are subsequently measured at amortized cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption amount is recognized in the consolidated statement of comprehensive income over the period of the borrowing using the effective interest rate method. Borrowing costs associated with the acquisition or construction of a qualifying asset, including interest expense, are capitalized as part of the cost of that asset during the period that is required to complete and prepare the asset for its intended use.

(xviii) Provisions

Provisions for legal claims, service warranties and make good obligations are recognized when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and the amount has been reliably estimated. Provisions are not recognized for future operating losses. Provisions are measured at the present value of management's best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period. The discount rate used to determine the present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The increase in the provision due to the passage of time is recognized as interest expense.

(xix) Earnings per CBFI

Basic earnings per CBFI are calculated by dividing the Group's profit attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's outstanding during the financial period. Diluted earnings per CBFI is calculated by dividing the Group's profit attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's that would be issued by exercising the over allotment.

(xx) Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported on the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realize the financial asset and settle the financial liability simultaneously.

(xxi) Contributed equity

The CBFI's are classified as equity and recognized at the fair value of the consideration received by MMREIT. Transaction costs arising on the issue of equity are recognized directly in equity as a reduction in the proceeds of CBFI's to which the costs relate.

(xxii) Comparatives

MMREIT was established on November 14, 2012 and has been in existence for 48 days. The Group commenced operations on December 19, 2012 and has been in operation for an operational period of 13 days to December 31, 2012. Consequently no comparative financial information is available.

(xxiii) Rounding of amounts

Amounts in the financial report have been rounded off to the nearest thousand Mexican Pesos unless otherwise indicated.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

3. LOSS FOR THE PERIOD

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

	2012 \$'000
a) Revenue	
Lease rental income	56,251
Other lease related income - expenses recharged to tenants	1,536
	57,787
Lease termination payments	98,282
Interest income	1,629
	99,911
Total revenue	157,698
b) Other operating income and charges	
Realized losses on foreign exchange transactions	(80,388)
Net unrealized loss on monetary items	(198,076)
Net realized gain on non-investment transactions	339
Total other operating income and charges	(278,125)
c) Management fees	
Fees paid to MMREM as manager	(4,558)
Total management fees	(4,558)
d) Finance costs	
Finance costs paid and payable	(21,350)
Total finance costs	(21,350)
e) Transaction related expenses	
Property transfer tax and related expenses	(488,058)
Acquisition related expenses	(73,551)
Fund establishment expenses	(7,393)
Total transaction related expenses	(569,002)
f) Other operating expenses	
Tax advisory fees	(814)
Audit fees	(2,188)
Trustee fees	(1,703)
Accounting fees	(560)
Administration fees	(177)
Other expenses	(221)
Total other operating expenses	(5,663)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

4. 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. Management 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 of the investment properties, as follows:

	Juarez \$'000	Monterrey \$'000	Reynosa \$'000	Puebla \$'000	Other \$'000	Total \$'000
Total segment revenue						
Revenue from external customers	105,985	6,358	5,663	4,392	33,678	156,076
Segment operating profit	102,589	3,558	3,169	2,458	18,846	130,620
<i>Included in operating profit</i>						
- Finance costs	(2,843)	(2,349)	(2,092)	(1,623)	(12,443)	(21,350)
Total segment assets	2,460,744	2,032,803	1,810,826	1,404,193	10,768,256	18,476,822
Total segment liabilities	(1,471,527)	(1,238,108)	(1,068,161)	(846,873)	(6,405,691)	(11,030,360)

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

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

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

	2012 \$'000
Total segment revenue	156,076
Interest income	1,629
Total revenue	157,698
Operating profit per reporting segment	130,620
Interest income	1,629
Other operating income and charges	(278,125)
Management fees	(4,558)
Transaction expenses	(569,002)
Other operating expenses	(5,663)
Operating profit	(725,099)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

4. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Reportable segments' total assets and liabilities are reconciled to total assets as follows:

	2012 \$'000
Total assets per reporting segment	18,476,822
Cash and cash equivalents	1,324,884
Trade and other receivables	2,563,886
Other assets	75,878
Total assets	22,441,470
Total liabilities per reporting segment	(11,030,360)
Trade and other payables	(14,286)
Total liabilities	(11,044,646)

5. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

There were no distributions during the period.

6. EARNINGS PER CBFI

	2012
Earnings per CBFI	
Basic earnings per CBFI (pesos)	(1.42)
Diluted earnings per CBFI (pesos)	(1.27)
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI	
Net loss for the period (\$'000)	(725,099)
Weighted average number of CBFI ('000)	511,856
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI	
Net loss for the period in the basic earnings per share calculation (\$'000)	(725,099)
Add: Interest and charges on earnings saved (\$'000)	1,657
Net loss used in calculating diluted earnings per share (\$'000)	(723,442)
Weighted average number of CBFI and potential CBFI used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI* ('000)	570,871

* As part of the global offering, MMREIT granted the international initial purchasers an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFI, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFI. During the period to December 31, 2012, 21.4 million options have been exercised, with 55.4 million remaining at year end. The weighted average number of CBFI and potential CBFI used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI during the period comprises 511.9 million issued CBFI and 59.1 million over-allotment options.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2012 \$'000
Operating accounts	1,189,017
Restricted cash	135,867
Total cash and cash equivalents	1,324,884

(a) Operating accounts

The majority of the cash and cash equivalents are held in operating accounts earning market rates of interest.

(b) Restricted accounts

The investment properties, and the cash flows deriving there from, are received into lockbox accounts held by security trusts of which the lenders are the first ranking beneficiaries. Under the security trust agreement, all rental income derived from the respective properties must be directly deposited by the tenants into the nominated trust account under the name of the security trust. After the payment of any outstanding principal, interest, reserves and other amounts due at each payment date under the facility, all excess funds will be transferred to the relevant Industrial Trust.

8. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	2012 \$'000
Amounts receivable in respect of IVA*	2,418,952
Rent receivable**	38,174
Other receivables	106,760
Total receivables	2,563,886

* The Group, as purchaser of the properties was liable for IVA on the purchase price and therefore, was obliged to pay IVA at the applicable rate. As the Group commenced trading during December, it is entitled to claim a refund on the excess of IVA paid on the acquisition of the investment property over the IVA levied on taxable transactions conducted in the same month.

** There was no provision for doubtful accounts as at December 31, 2012.

9. OTHER ASSETS

	2012 \$'000
Reserves held by lenders	75,878
Total other assets	75,878

Under the terms of the relevant credit agreements, the lenders retained an amount of the advanced proceeds as security for one month's interest. These amounts are to be retained by the lenders for the life of the relevant debt facility.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

10. INVESTMENT PROPERTIES

	Note	2012 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period		-
Additions during the period		18,235,636
Deferred consideration	12	240,867
Straight-lining of rental income		319
Carrying amount at the end of the period		18,476,822

On December 19, 2012, MMREIT acquired the GECREM Portfolio and the CPA Portfolio. These properties were divided into three separate investment property portfolios based on the external debt financing structure and acquired by the relevant Industrial Trusts as follows:

- MMREIT Industrial Trust I acquired the GECREM Portfolio of 156 properties
- MMREIT Industrial Trust II acquired 50 properties of the CPA Portfolio
- MMREIT Industrial Trust III acquired the remaining 38 properties of the CPA Portfolio

Valuations of investment properties are carried out annually by qualified valuers. The first valuation will be performed for the year ended December 31, 2013.

An independent appraisal of the portfolios has been obtained from an internationally recognized valuation and advisory firm, Colliers International. This appraisal represents the independent appraiser's estimate of the market value of the initial portfolio as of the date of the appraisal, being generally the estimated amount at which the portfolio would be exchanged between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction.

The valuation methods; cost, market value and capitalization analyses; were applied in order to estimate the market value of the businesses acquired applying primarily an income analysis, using direct capitalization as well as discounted cash flow analyses. The fair value of the business recognized is within the range determined by the independent valuer. Accordingly, no goodwill has been recognized on acquisition, as outlined in note 20.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

11. TRADE AND OTHER PAYABLES

	2012
	\$'000
Management fee	4,558
Accrued property related expenses	3,288
Accrued audit and tax advisory fees	3,023
Interest payable	2,045
Other payables	1,372
Total payables	14,286

12. OTHER LIABILITIES

	2012
	\$'000
Security deposits from tenants*	224,839
Deferred consideration in respect of investment properties**	240,867
Total other liabilities	465,706

* The security deposits are determined under the terms of the relevant lease and retained by the Group until the expiry of the applicable lease term.

** The contingent deferred consideration relates to a legal requirement to pay agreed amounts where the certain earn-out conditions are met, as outlined below.

- MMREIT Industrial Trust I agreed an earn-out provision with affiliate entities of GECREM as vendors of the GE portfolio, whereby the vendors will be paid additional consideration if the occupancy of the GE portfolio increases beyond the relevant benchmark on the applicable calculation dates. As per the earn-out arrangement GE will earn a pro-rata share of a total of up to USD20.0 million for percentage (or part thereof) of increase in occupancy, which results in the full amount being payable if 94% occupancy is achieved by the end of 2014.
- CPA is in the process of negotiating an extension to the lease of building reference ATP-B001 to Thermo Fisher for an additional ten years. As part of this amendment to the lease, an increase in the base rent is to be agreed once an expansion to the premises is complete. It was agreed that a portion of the total purchase price of USD311.9 million payable by MMREIT Industrial Trust III to CPA would not be due for payment until the expansion to the premises was completed and proper notice under the agreement is received by MMREIT. The Group retained an amount of contingent deferred consideration of USD3.6 million. This has been discounted and accounted for in accordance with IFRS 3.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

13. INTEREST BEARING LIABILITIES

	2012 \$'000
Loan facilities - current	
VAT facility	910,707
Unamortized transaction costs	(23,913)
Total current loan facilities	886,794
Promissory notes - non-current	
USD denominated term funding	9,770,896
Unamortized transaction costs	(93,036)
Total non-current loan facilities	9,677,860
At December 31, 2012, the Group had access to:	
VAT facility	910,707
Promissory notes	11,876,160
Total debt funding available	12,786,867
Drawdown to date:	
VAT facility	910,707
Promissory notes	9,770,896
Total funds used	10,681,603
Amount of facilities unused	2,105,264

(a) VAT facility

MMREIT borrowed USD70.0 million under a nine-month secured facility with Macquarie Bank Limited (the "VAT facility"). Interest is payable monthly at a variable rate of the three-month Libor rate plus 2.25%. Interest rate including Libor applicable for the period ended December 31, 2012 was 2.56%.

These funds have been contributed as equity into MMREIT Industrial Trust I which used them to finance a portion of the purchase price of the portfolio that it acquired. The VAT facility is secured by a (i) first priority pledge over a VAT reimbursement account established to receive VAT refund payments relating to VAT paid on the acquisition of the GECREM and CPA portfolios; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in MMREIT Industrial Trust I.

(b) Promissory Notes

The acquisition of the relevant businesses was financed by the following borrowings by MMREIT Industrial trusts:

- USD451.4 million (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of GECREM (the "GE-GECREM facility"). The loan consists of two tranches a fixed tranche of USD362.6 million and a variable tranche of USD88.8 million. The total loan amount available is USD556.5 million, a fixed rate tranche with a limit of USD365.4 million and a variable rate tranche of USD191.1 million. The credit facility has an initial term of five years with principal amortization beginning after one year, which can be extended for additional periods subject to meeting financial covenants. The fixed rate tranche bears interest at an annual rate of 5.07% and the variable tranche bears interest at three month Libor plus 3.85%. As collateral under the credit facility, GEREM will have a security interest on the 156 properties that form part of the GEREM portfolio and all associated cash flows. The key financial covenants of the facility are minimum cash on cash return and minimum debt service coverage ratio.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

13. INTEREST BEARING LIABILITIES (CONTINUED)

(b) Promissory Notes

- USD111.9 million (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of GECREM (the “CPA-GECREM facility”). The loan consists of two tranches a fixed tranche of USD79.8 and a variable tranche of USD32.1 million. The total loan facility available is USD173.8 million, a fixed rate tranche with a limit of USD80.5 million and a variable rate tranche of USD93.3 million. The credit facility has an initial term of five years with principal amortization beginning after one year, which can be extended for additional periods subject to meeting financial covenants. The fixed rate tranche bears interest at an annual rate of 5.07% and the variable tranche bears interest at three-month Libor plus 3.80%. As collateral, GEREM will have a security interest on the 50 properties that form part of the GEREM portfolio and all associated cash flows. The key financial covenants are minimum cash on cash return and minimum debt service coverage ratio.
- USD180.6 million (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of MetLife (the “CPA-MetLife facility”). The total loan facility available is USD182.5 million. The credit facility has an initial term of five years with principal amortization beginning after three years, which can be extended for one additional two-year period and thereafter subject to meeting of certain financial covenants. The fixed annual interest rate is 4.5%. As collateral under the credit facility, the CPA-MetLife facility will have a security interest on the 38 properties that form part of the GEREM portfolio and all associated cash flows.

14. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000	Details	2012 \$'000
-	Initial contribution	50
511,856	CBFIs issued, through initial public offering, net of costs	12,121,873
21,431	Issued CBFIs through exercise of over-allotment option	535,787
21,431	Cancelled CBFIs	(535,787)
511,856	CBFIs on issue	12,121,923

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

On December 14, 2012, MMREIT granted over-allotment options to the underwriters equal to 15 percent of the total number of CBFIs sold under the global offering at a price per CBFI of \$25 exercisable for a period of 30 days from the date of closing of the offering.

At December 31, 2012, the fair value of the over-allotment options granted is disclosed within equity as \$56.7 million. The fair value was estimated using the Cox, Ross and Rubinstein Approach incorporating the following inputs:

	2012 \$'000
Strike price	25.00
Maturity	30 days
Interest free rate	4.14%
Volatility	23%
Expected dividend yield	0%

The over-allotment options were granted with a strike price of \$25 and a 30 days maturity. There is no intention to pay a dividend over the expected life of the options. The volatility used reflects the 30-day volatility of shares of an entity that is similar in nature to MMREIT.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

15. ACCUMULATED LOSSES

	2012
	\$'000
Opening balance	-
Losses incurred during the financial year	(725,099)
Closing balance	(725,099)

16. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT**Risk management**

The Group manages capital through the mix of available capital sources whilst complying with statutory and constitutional capital and distribution requirements, maintaining gearing, interest cover ratios and other covenants within approved limits and continuing to operate as a going concern. The Group assesses its capital management approach as a key part of its overall strategy and this is regularly reviewed by management and the Board of the Manager.

The Group's principal financial instruments comprise cash and cash equivalents, receivables, payables, and interest bearing liabilities. The Group's activities expose it to a variety of financial risks: credit risk, market risk (foreign exchange risk and interest rate risk) and liquidity risk.

The Group manages its exposure to these financial risks in accordance with the Group's financial risk management policy, which is consistent with Macquarie Infrastructure and Real Assets managed funds globally. The policy sets out the Group's approach to managing financial risks, the policies and controls utilized to minimize the potential impact of these risks on its performance and the roles and responsibilities of those involved in the management of these financial risks.

The Group uses various measures to monitor exposures to these types of risks. The main methods include foreign exchange and interest rate sensitivity analysis, ageing analysis and counterparty credit assessment, and the use of future rolling cash flow forecasts.

(i) Credit risk

Credit risk is defined as the risk of a counterparty failing to complete its contractual obligations when they fall due. The consequent loss is either the amount of the loan not paid back, or the loss incurred in replicating a trading contract with a new counterparty. The Group has exposure to credit risk on all of its financial assets included in the consolidated statement of financial position.

Concentrations of credit risk are minimized primarily by:

- ensuring counterparties, together with the respective credit limits, are approved and
- ensuring that transactions are undertaken with a large number of counterparties.

The Group manages its risk on tenant receivables by performing credit reviews of prospective tenants, obtaining tenant collateral where appropriate and performing detailed reviews on any tenant arrears. The Group has policies that limit the amount of credit exposure to any financial institution where practical and commercially appropriate. Cash transactions are limited to investment grade counterparties in accordance with the risk management policy. The Group monitors the public credit rating of its counterparties.

The Group has policies to review the aggregate exposures of receivables and tenancies across its portfolios. The Group has no significant concentrations of credit risk on its receivables. At December 31, 2012, the largest individual tenant represents 4.1% of the total rental income. The Group holds collateral in the form of security deposits or bank guarantees over some receivables (primarily related to rental receivables) where appropriate.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

16. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(i) Credit risk (continued)

The table below details the concentration of credit exposure of the Group's assets to significant geographical locations and counterparty types. The amounts shown represent the maximum credit risk of the Trust's assets.

	Cash and cash equivalent	Trade and other receivables	Other assets	2012 Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Mexico				
Financial institutions	1,324,884	-	-	1,324,884
Other	-	2,563,886	75,878	2,639,764
Total Mexico	1,324,884	2,563,886	75,878	3,964,648

(ii) Liquidity risk

Liquidity risk arises if the Group has insufficient liquid assets to meet its obligations as they become due and payable. It is managed by maintaining sufficient cash balances and adequate committed credit facilities. Prudent liquidity management implies maintaining sufficient cash and marketable securities, the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out market positions.

The Group's liquidity position is monitored on a continuous basis by management and is reviewed quarterly by the Board of the Manager. A summary table with maturity of financial assets and liabilities presented below is used to manage liquidity risks. The amounts disclosed in the tables below are the contractual undiscounted cash flows. Undiscounted cash flows in respect of balances due within 12 months generally equal their carrying amounts in the statement of financial position, as the impact of discounting is not significant. The amount of contractual undiscounted cash flows related to bank borrowings and debentures and other loans is based on variable and fixed interest rates.

The maturity analysis of financial instruments at December 31, 2012 is as follows:

	On demand	Less than 3 months	3 to 12 months	1 to 5 years	Over 5 years	2012 Total
			\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Cash and cash equivalents	1,324,884	-	-	-	-	1,324,884
Trade and other receivables	-	144,935	2,418,951	-	-	2,563,886
Other assets	-	-	-	75,878	-	75,878
Payables	-	14,286	-	-	-	14,286
Other liabilities	-	-	-	465,706	-	465,706
Interest bearing liabilities	-	-	910,707	9,770,896	-	10,681,603

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

16. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(iii) Market risk

Foreign exchange risk

Foreign exchange risk is the risk that changes in foreign exchange rates will change the Mexican peso value of the Group's foreign denominated assets or earnings. Foreign exchange risk arises when future commercial transactions and recognized assets and liabilities are denominated in a currency that is not the Group's functional currency.

Non functional currency income

Through investing in assets generating US dollar rents, the Group earns foreign denominated income. Net property income derived is partially offset by US dollar denominated expenses, including interest.

Non functional currency foreign investments

The Group aims to minimize the impact of fluctuations in foreign currency exchange rates on its net investments by borrowing in US dollar to partially fund its US dollar denominated investment property acquisitions. It is not proposed to further reduce any unhedged exposure caused where Mexican peso denominated equity is used to finance US denominated assets.

The Group is exposed to foreign exchange risk through investing in US dollar denominated investment properties and deriving income from those properties. The Group has been marketed as giving its investors exposure to US dollar risk. Management does not deem it necessary to undertake any further measures to mitigate or reduce the existing foreign currency risk relating to US dollar exposures.

The following table sets out the Group's non-functional currency investments (in Mexican peso equivalents).

	2012 \$'000 USD exposures
Investment Property	18,476,822
Trade and other receivables	151,119
Cash and cash equivalent	12,359
Other assets	74,433
Trade and other payables	(6,070)
Other liabilities	(459,896)
Interest bearing liabilities	(10,564,654)
Net exposure	7,684,113

A movement in foreign currency exchange rates applied to the net exposures in the table above would result in a change to the net assets of the Group. In assessing the impact of changes in foreign currency exchange rates, a 10% movement has been applied.

	2012 Movement of +10% Sensitivity of operating profit \$'000	2012 Movement of -10% Sensitivity of operating profit \$'000
US dollars	768,411	(768,411)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

16. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)**(iii) Market risk (continued)****Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that changes in market interest rates will impact the earnings of the Group. The Group is exposed to interest rate risk predominantly through floating rate borrowings and manages this exposure on a 'look through' basis including exposures generated by the borrowings of the Industrial Trusts.

In order to manage interest rate risk, the group has entered into funding with a fixed interest rate where possible. Currently, over 75% of the Group's debt funding has a fixed rate of interest.

Sensitivity analysis

The table below reflects the potential net increase/(decrease) in the profit, resulting from changes in interest rates applicable at December 31, 2012, with all other variables remaining constant.

	2012
	\$'000
Fixed rate	
Interest bearing liabilities	(8,175,858)
Net Fixed exposure	(8,175,858)
Floating rate	
Cash and cash equivalents	1,324,884
Interest bearing liabilities	(2,505,745)
Net Floating exposure	(1,180,861)

A movement in interest rates applied to the net exposures in the table above would result in a change to the net assets of the Group.

	Movement of +1% Sensitivity of operating profit \$'000	Movement of -1% \$'000
Effect of net floating exposure	(11,809)	11,809

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

17. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES

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

- Cash and cash equivalents
- Trade and other receivable and payables
- Investment property
- Contingent deferred consideration

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

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

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

For the financial assets and liabilities held by the Group, the carrying value equates to fair value.

18. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has capital commitments of \$240.9 million in respect of contingent consideration contracted for at the date of the statement of financial position. These relate to earn-out provisions included as part of the purchase agreements of the portfolios acquired by MMREIT Industrial Trust I (\$199.9 million) and MMREIT Industrial Trust III (\$41.0 million).

The Group has no significant contingent liabilities.

19. RELATED PARTY INFORMATION

The Group is listed on the Mexican Stock Exchange and its equity is widely held. The following are the key related parties of the Group:

(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, México, D.F. During the period, fees due to the MMREIT Trustee of \$0.94 million were accrued in the accounts.

The trustee of the Industrial Trusts is The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Industrial Trust Trustee"). During the period, the Industrial Trust Trustee has received fees of \$0.77 million, which has been paid during the period.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

19. RELATED PARTY INFORMATION (CONTINUED)

(b) Manager

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

Under the terms of MMREIT's trust agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$4.5 million in respect of the period ended December 31, 2012. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT. The market capitalization will be calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date.

MMREM is also entitled to a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization, per above, plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of the CBFIs, and plus aggregate amount of all the 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 and repurchase dates.

Any previously paid performance fees are deducted from this amount to arrive at the performance fee. This fee is payable on the last day of each 2 year period commencing on December 19, 2012.

(c) Other associated entities

During the period, amounts totaling \$80.1 million were paid to Macquarie Services Mexico S.A. de C.V., an associated entity of MMREM. These amounts relate to management expenses and fund related costs incurred before the legal formation of MMREIT.

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

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 \$0.17 million for services rendered to December 31, 2012 which have been accrued in the accounts at year end.

Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, acquired 36,853,632 CBFIs as part of MMREIT initial global offering.

Macquarie Capital (USA) Inc. was one of the international underwriters of MMREIT's global offering and earned a fee of \$48.2 million for providing these services on the same basis as the other participating underwriters.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

20. BUSINESS COMBINATIONS

On December 19, 2012 MMREIT acquired businesses consisting of the GECREM portfolio (156 investment properties) and the CPA portfolio (88 investment properties), as outlined in note 10.

The businesses acquired contributed revenue of \$156.1 million to the Group from the date of acquisition to December 31, 2012 and operating profit of \$130.6 million. If the acquisition had occurred on January 1, 2012 with all other variables held constant, Group consolidated revenue for 2012 is estimated at \$1.6 billion, and consolidated profit for the year is estimated at \$385.0 million. This estimate does not include any adjustment for fair value movements of the investment properties or the effects of foreign currency fluctuations in respect of the acquired businesses.

Details of the assets and liabilities acquired are as follows:

	Note				2012
		MMREIT Industrial Trust I \$'000	MMREIT Industrial Trust II \$'000	MMREIT Industrial Trust III \$'000	Total \$'000
Investment property	10	10,499,290	4,002,392	3,974,821	18,476,503
Payables		(115,500)	-	-	(115,500)
Fair value of assets and liabilities acquired		10,383,790	4,002,392	3,974,821	18,361,003
Total purchase consideration		10,299,388	4,002,392	3,933,856	18,235,636
Deferred consideration		199,902	-	40,965	240,867
Cash and cash equivalents acquired		(115,500)	-	-	(115,500)
Net outflow of cash and cash equivalents on acquisition		10,383,790	4,002,392	3,974,821	18,361,003
Goodwill		-	-	-	-

The purchase consideration disclosed above comprises cash and cash equivalents paid to the acquiree's previous owners of \$18.2 billion, as per additions in note 10.

An independent appraisal of the business acquired has been obtained from Colliers International. Management determined that the acquired entity should be accounted for as businesses in accordance with IFRS 3, "Business combinations".

(a) Acquisition related expenses

Acquisition related costs of \$488.1 million, exclusive of management's time and related expenses have been included in profit and loss.

(b) Contingent consideration

Under the terms of the asset purchase agreements in respect of the GE-GECREM and CPA-MetLife portfolios, MMREIT Industrial Trust I and MMREIT Industrial Trust III had a commitment to pay an estimated amount of \$240.9 million to the respective sellers in the event that certain conditions are met. Further detail is available in note 12.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

21. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

Pursuant to the initial public offering, the underwriters were granted an over-allotment option to purchase up to an additional 76,778,400 CBFIs at the offering price of \$25.00 per share within thirty days from the date of the closing of the offering. During the period ended December 31, 2012, 21,431,477 CBFIs were issued and cancelled, refer to note 14 for further details. The remaining 55,310,126 options were exercised on January 17, 2013 for net proceeds of \$1,349 million.

On February 8, 2013, irrevocable notice was given to Macquarie Bank Limited of the Group's intention to repay the outstanding balance of USD70 million in respect of the VAT facility. The VAT facility was repaid on February 13, 2013 in accordance with the terms of the irrevocable notice.

A claim for repayment of IVA paid as part of the investment properties (see note 8) was filed with the tax authorities on February 15, 2013. Management will monitor the progress of this claim on an on-going basis.



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Independent Auditors' Report

To the Technical Committee and CBFIs Holders
Macquarie Mexican REIT:

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2012, and the consolidated statement of income, of comprehensive loss, changes in equity and of cash flows for the period from November 14 to December 31, 2012, and notes, comprising a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatements, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Auditing Standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatements.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.



Macquarie Mexican REIT

2.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of Macquarie Mexican REIT as of December 31, 2012, and of the consolidated financial performance and consolidated cash flows for the period from November 14 to December 31, 2012, in accordance with International Financial Reporting Standards.

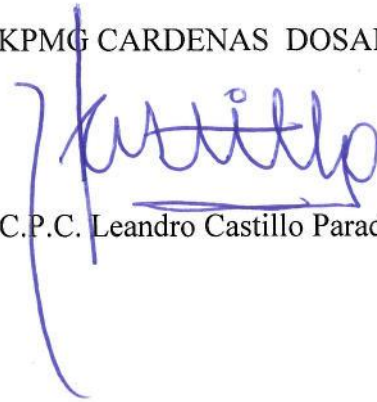
Emphasis Paragraphs

Without it having any effect on our opinion, we draw attention on the following:

As indicated in note 1, 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. ("MMREM"), 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.

On October 25, 2012, MMREIT Industrial Trust I entered into an asset purchase agreement with affiliate entities of GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), pursuant to which MMREIT Industrial Trust I agreed to acquire certain industrial properties (the "GECREM Portfolio"). 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").

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.


C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, Mexico
March 26, 2013

