



FIBRA Macquarie México

Reporte Anual 2014

259

PROPIEDADES INDUSTRIALES

17

PROPIEDADES COMERCIAL+OFICINA

33.4

MILLONES DE PIES CUADRADOS

3.1

MILLONES DE METROS CUADRADOS

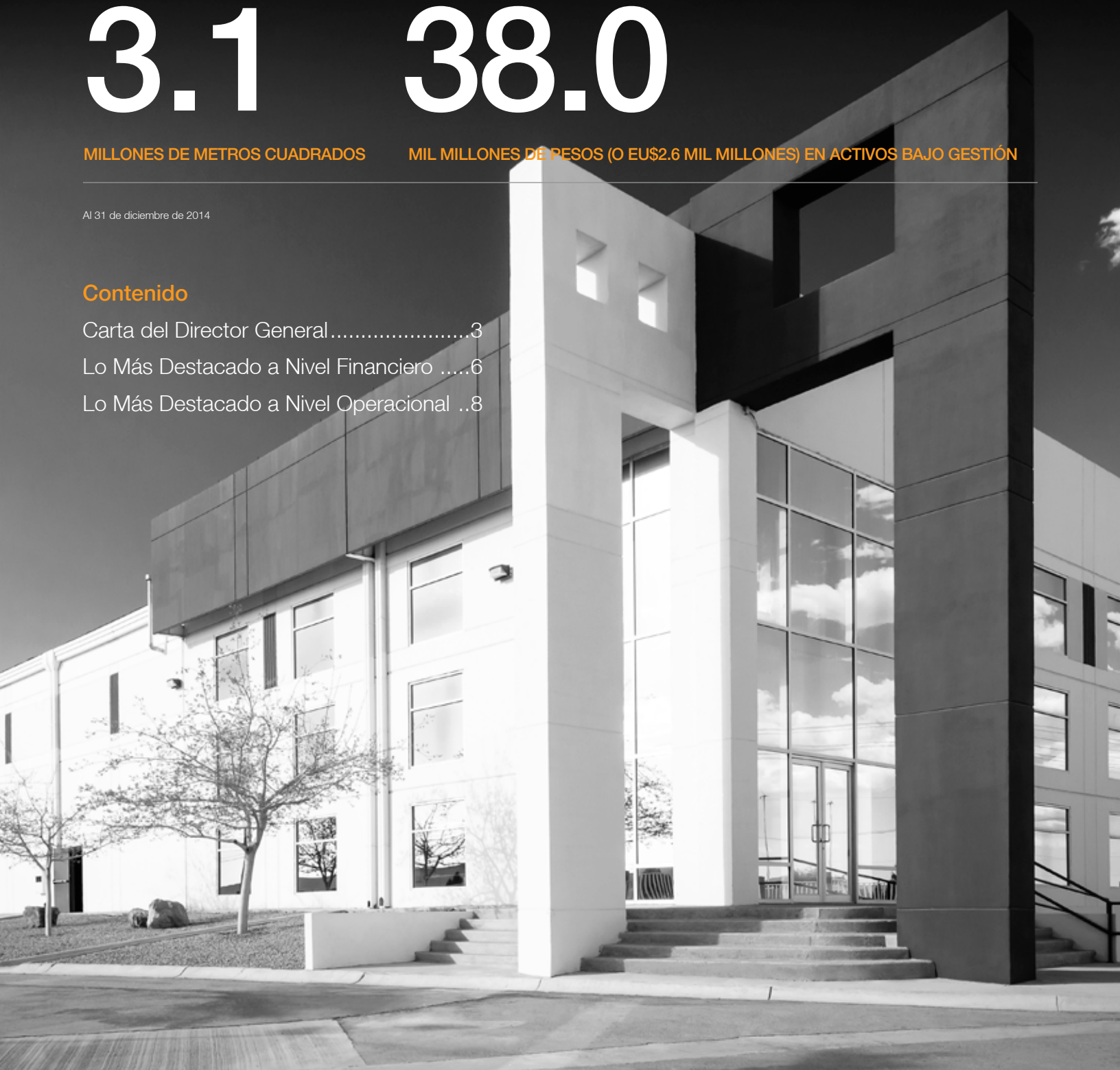
38.0

MIL MILLONES DE PESOS (O EU\$2.6 MIL MILLONES) EN ACTIVOS BAJO GESTIÓN

Al 31 de diciembre de 2014

Contenido

Carta del Director General	3
Lo Más Destacado a Nivel Financiero	6
Lo Más Destacado a Nivel Operacional ..	8



Consolidación en Resumen

2014 fue el año en que todo se consolidó.

Luego de un 2013 activo y durante el cual FIBRAMM adquirió múltiples portafolios de propiedades, lo que nos facilitó expandir nuestro portafolio industrial existente y diversificarnos hacia el sector comercial/oficinas, dedicamos el 2014 a fortalecerlos, asegurando que tuviéramos el equipo correcto apoyando nuestra estrategia para que nuestra plataforma pueda entregarles mejores resultados.

Gracias a este esfuerzo, FIBRAMM actualmente:

- Ha completado con éxito e integrado a su portafolio durante 2014 una propiedad comercial/oficinas y una participación del 50% en nueve propiedades comerciales adicionales, añadiendo 208,000 metros cuadrados más al área bruta arrendable de su portafolio
- Ha recaudado Ps.4,855.4 millones en capital adicional para financiar futuras adquisiciones
- Ha firmado contratos de arrendamiento por 620,000 metros cuadrados en 2014
- Ha establecido MMREIT Property Administration, o MPA, como una plataforma de servicio integral, con un equipo de alta calidad con profesionales en gestión de propiedades, arrendamiento y comercialización, ingeniería y finanzas, contabilidad, legal y TI
- Cuenta con la capacidad de generar economías de escala utilizando la plataforma MPA en todo su portafolio industrial

Acerca de FIBRA Macquarie México (FIBRAMM)

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, que se especializa en oportunidades inmobiliarias industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades generadoras de ingresos estables. El portafolio de FIBRAMM consiste en 260 propiedades industriales y 17 propiedades comercial/oficinas, localizadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana (al 18 de febrero de 2015). Nueve de las propiedades comercial/oficinas se tienen en participación al 50% mediante una co-inversión con Grupo Frisa. FIBRAMM es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para mayor información por favor visite www.mmreit.com/es.

Estimados Inversionistas:

2014 fue un año lleno de novedades, en el que vimos la consolidación de nuestro enfoque de diversificación, reportando los resultados de nuestro primer año completo en el segmento comercial/oficinas y un fuerte desempeño del segmento industrial que fue respaldado por la conclusión de nuestra plataforma interna de administración de propiedades. 2014 demostró que nuestra estrategia de conformar un portafolio diversificado de clase mundial fue el enfoque correcto, ya que nos brindó exposición a los segmentos industriales y comercial / oficinas en mercados que creemos poseen un importante potencial de crecimiento en el largo plazo.

Entorno de Arrendamiento Mejorado

2014 concluyó con un fuerte desempeño continuo en nuestros segmentos industrial y comercial / oficinas.

Nuestro segmento industrial, en particular, se destacó hacia finales del año debido a un entorno sólido, lo que resultó en dos trimestres consecutivos de actividad de arrendamiento record -niveles nunca vistos desde el 2010. La actividad se apoya en una mejoría en los fundamentales subyacentes del sector de manufactura en México y el fortalecimiento de la economía de Estados Unidos, lo que dio lugar a un renovado interés de las corporaciones que buscan invertir o expandir sus operaciones en México. Mercados como Ciudad Juárez, Tijuana, Nuevo Laredo y Reynosa,

que experimentaron un deterioro en la actividad a consecuencia de la recesión mundial, se han recuperado y están experimentando un repunte en la actividad. Las condiciones en estos mercados son sólidas y pudimos ver una ocupación superior al 92%, y una oferta limitada de espacio industrial clase A especulativo o hecho a la medida.

Nuestro segmento comercial / oficinas también ha obtenido buenos resultados en su primer año completo de operación. Nuestra estrategia en el segmento comercial / oficinas ha sido adquirir propiedades en los mercados metropolitanos más fuertes de México, ya que nos ofrecen la exposición a la creciente clase media de México con mayores barreras de acceso a proyectos de la competencia. Hoy en día, aproximadamente 72% del área bruta arrendable de nuestro segmento comercial/ oficinas está ubicado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con un aumento a 90% al añadir los mercados de Monterrey, Guadalajara y Cancún. Creemos que hay un buen potencial para generar un crecimiento en este segmento, como resultado de las expansiones de propiedades, ingreso adicional accesorio y una mayor ocupación y rentas por arrendamientos renovados dada la escasez de propiedades bien ubicadas.

En general, creemos que nuestra estrategia y plataforma se han consolidado bien y estamos en camino hacia un sólido 2015.

La Ventaja de una Plataforma Interna de Administración

Hemos podido reaccionar ante este sólido impulso en arrendamientos en gran parte debido a la ventaja añadida de contar con MPA, nuestra plataforma interna de administración de propiedades industriales. Los beneficios de esta plataforma son numerosos. El equipo es responsable de asegurar que entendemos y conocemos las necesidades de nuestros clientes actuales y potenciales. Esto nos permite ofrecer soluciones de arrendamiento a la medida, que a su vez derivan en una mejora en la calidad de los arrendamientos. Atestiguamos lo anterior este año, ya que pudimos mejorar los términos relativos a recuperación de gastos y control del propietario sobre las condiciones de la propiedad.

Hemos conjuntado a un equipo de profesionales inmobiliarios líderes en arrendamiento, administración de propiedades, ingeniería, gestión legal, finanzas y contabilidad, y ahora tenemos la escala y la capacidad de atender a un gran número de propiedades sin incurrir en costos adicionales significativos. Por ejemplo, en febrero de 2015, completamos la adquisición de una gran propiedad industrial de dos edificios en Monterrey, que hemos podido absorber en nuestra plataforma interna de administración de propiedades sin tener que contratar personal profesional adicional.

Contar con un equipo de profesionales que está en comunicación directa con los inquilinos, proveedores, autoridades

y consultores permite una cultura de negocios más oportuna y asertiva y, al mismo tiempo, proporciona una sólida disciplina, visibilidad y control sobre la operación de nuestro portafolio industrial.

Despliegue de Capital

El despliegue de capital continuó siendo un enfoque clave en el 2014. Después de la oferta subsecuente de septiembre y de la adquisición de la propiedad de Monterrey en febrero de 2015, FIBRAMM ahora cuenta con aproximadamente EU\$440 millones disponibles para adquisiciones a través de una combinación de efectivo y certificados en la tesorería, en una base no apalancada.

FIBRAMM evalúa actualmente una sólida cartera de adquisiciones potenciales por aproximadamente EU\$650 millones de propiedades, y nuestros planes de ejecución para 2015 incluyen inversiones en la adquisición de propiedades estabilizadas y la expansión o redesarrollo de propiedades existentes, así como oportunidades selectas de desarrollo.

Siempre invertimos con una perspectiva a largo plazo y con un enfoque disciplinado de inversión en adquisiciones que generen valor y sean compatibles con nuestros criterios de inversión. Nos mantenemos fieles a nuestra estrategia de diversificación, y estamos revisando una gama de portafolios en los sectores industrial, comercial/oficinas, aunque la mayoría de la cartera de adquisiciones potenciales está actualmente dentro del segmento industrial.

Un Administrador Institucional

Creemos que nuestro portafolio, junto con la experiencia local significativa de nuestro equipo gerencial y el apoyo de MIRA (Macquarie Infrastructure and Real Assets) a nivel institucional, nos facilita el aprovechar las oportunidades tan atractivas del mercado inmobiliario en México que confiamos resulte del crecimiento continuo esperado del país.

Deseo agradecer a todo el equipo de FIBRAMM y MPA por su continua dedicación y ardua labor. Me siento muy satisfecho con su contribución durante el año pasado y aprecio mucho sus esfuerzos para haber tenido un exitoso cierre de año 2014.

Por último, quiero agradecer a ustedes, nuestros inversionistas, por su continuo interés y apoyo a FIBRAMM.



Jaime Lara
Director General

2.2 mil millones

DE PESOS EN INGRESOS TOTALES POR ARRENDAMIENTO

2.0 mil millones

DE PESOS EN INGRESOS OPERATIVOS NETOS

3.3 mil millones

DE PESOS EN UTILIDADES NETAS

1.2 mil millones

DE PESOS EN FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIONES

1.1 mil millones

DE PESOS EN DISTRIBUCIONES A INVERSIONISTAS



Lo Más Destacado a Nivel Financiero

FIBRAMM reportó ganancias proporcionalmente combinadas de Ps.2,341.0 millones para todo el año al cierre de diciembre 31, 2014, incluyendo Ps.135.0 millones en ganancias con respecto a nuestra co-inversión con Grupo Frisa. FIBRAMM generó un Ingreso Operativo Neto (NOI) de Ps.1,988.6 millones y Ps.1,184.6 millones de Fondos provenientes de Operaciones (FFO) en 2014. El incremento respecto del año anterior refleja principalmente las adquisiciones completadas en 2014, que sumaron un total de 208,000 metros cuadrados (2.2 millones de pies cuadrados) de espacio comercial/oficinas. Nuestros portafolios comerciales tienen un margen operativo neto proporcionalmente menor comparado con el portafolio industrial debido a mayores costos de mantenimiento, suministros y seguridad.

El efectivo disponible al 31 de diciembre, 2014 sumaba Ps.5,425.1 millones, que incluye un flujo de efectivo operativo e ingresos de la recaudación de capital adicional de FIBRAMM completado durante septiembre de 2014.

A principios de 2014, FIBRAMM dio a conocer un estimado de distribución de Ps.0.475 por CBFI, por trimestre para el 2014. En concordancia con dicha proyección, FIBRAMM ha distribuido 97.0% de FFO para todo el año 2014.

620,000

METROS CUADRADOS (6.7 MILLONES DE PIES CUADRADOS) DE ARRENDAMIENTOS
NUEVOS Y RENOVACIONES EN EL 2014

10

PROPIEDADES COMERCIAL/OFICINAS ADQUIRIDAS

1080

CLIENTES

90.6%

DE TASA DE OCUPACION PARA EL PORTAFOLIO
ENTERO AL CIERRE DEL 2014



Lo más destacado a nivel operacional

FIBRAMM finaliza el 2014 con un sólido desempeño operativo en línea con las proyecciones para todo el año.

Al cierre del año, el portafolio de FIBRAMM consistía en 259 propiedades industriales y 17 propiedades comercial/oficinas con una tasa de ocupación para todo el portafolio de 90.6%. Las propiedades de FIBRAMM se localizan en 24 ciudades de 19 estados de la República Mexicana.

Segmento Industrial

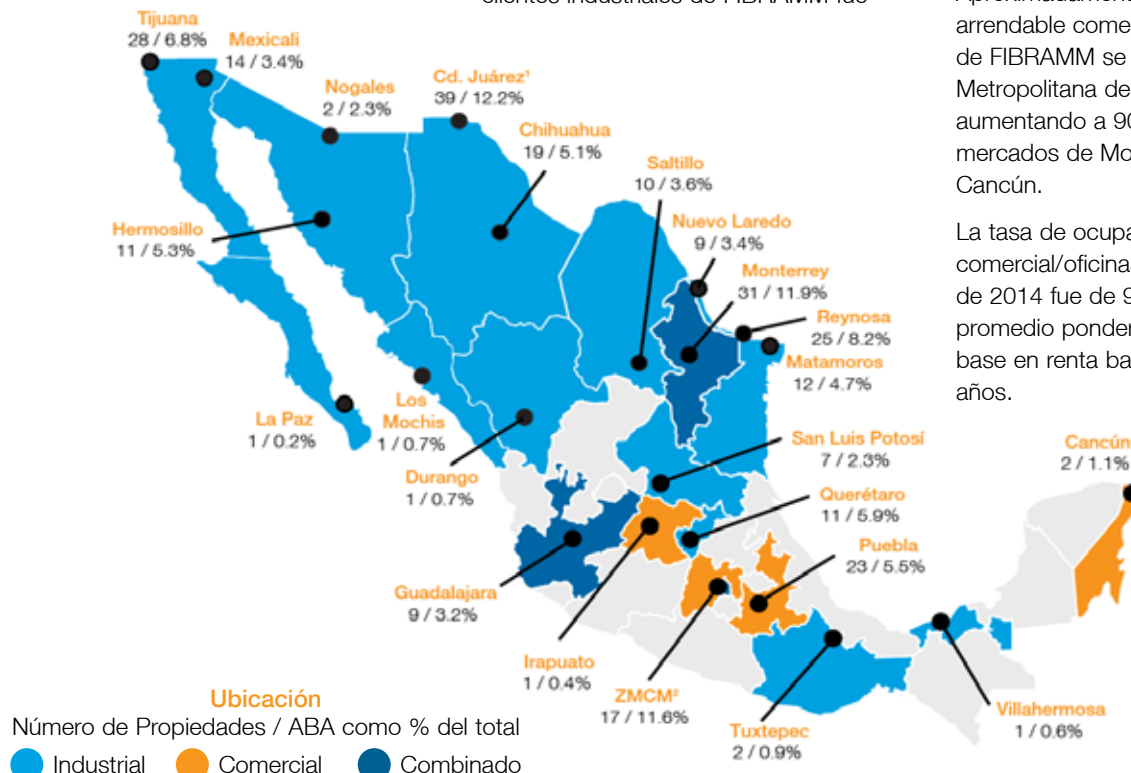
Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM contaba con 259 propiedades industriales localizadas en 21 ciudades de 15 estados, con un total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados (28.6 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. La tasa de ocupación del segmento industrial al 31 de diciembre de 2014 fue de aproximadamente 90.0% y el plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del segmento industrial de FIBRAMM (con base en renta base anualizada) era de 3.1 años. Para todo el año, la tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM fue

de 67%. En total, FIBRAMM firmó 89 contratos nuevos y renovaciones en el segmento industrial que suman 593 mil metros cuadrados (6.4 millones de pies cuadrados) durante todo el año 2014.

Segmento Comercial/Oficinas

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM contaba con 17 propiedades comercial/oficinas en seis ciudades con un total de aproximadamente 444 mil metros cuadrados (4.8 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. Nueve de dichas propiedades se tienen en propiedad al 50% mediante una co-inversión con Grupo Frisa. Aproximadamente 72% del área bruta arrendable comercial/oficinas de FIBRAMM se localiza en la zona Metropolitana de la Ciudad de México, aumentando a 90% al añadir los mercados de Monterrey, Guadalajara y Cancún.

La tasa de ocupación del segmento comercial/oficinas al 31 de diciembre de 2014 fue de 94.1% y el plazo promedio ponderado de restante (con base en renta base anualizada) fue de 5.7 años.



1. Incluye una propiedad en Ascensión, Chihuahua

2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)

Nota: Incluye 9 propiedades comercial/oficinas que se poseen mediante un negocio conjunto 50/50 con Grupo Frisa

Para más información, póngase en contacto con nosotros:

FIBRA Macquarie México

Llame +52 55 9178 7700

Escriba investors@mmreit.mx

Visite mmreit.com/es

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

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

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



MACQUARIE 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 DE VALORES POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

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: Aquellos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento, representados en su conjunto para todos los efectos del 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 2014, nuestro portafolio estaba conformado por 259 propiedades industriales y 17 propiedades comercial/oficinas (nueve de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 24 ciudades a lo largo de 19 estados de la República Mexicana, con un área bruta arrendable ("ABA") aproximada de 3.1 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que las propiedades comercial/oficinas representen más del 17.0% del ABA comercial/oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 90.0% en términos de ABA, a 359 arrendatarios, en tanto que el 94.1% en términos de ABA de nuestras propiedades comercial/oficinas, se encontraban arrendado a 725 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y sin que algún arrendatario industrial represente más del 4.2% de nuestra renta base anualizada para inmuebles industriales ni que algún arrendatario comercial/oficinas represente más de 17.6% de nuestra renta base anualizada para inmuebles comercial/oficinas.

Derechos que los CBFIs confieren a los Tenedores: Conforme a los Artículos 63 y 64 Bis 1 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, posean el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que, en lo individual o colectivamente, representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación, podrán solicitar que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que, en lo individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que, en lo individual o colectivamente, representen el 15% o más de nuestros CBFIs en circulación podrán interponer demandas contra nuestro Administrador por incumplimiento con sus obligaciones, en el entendido que esa demanda vencerá dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la situación o acto que hubiere generado los daños correspondientes; (v) los Tenedores tendrán derecho a celebrar contratos con respecto al ejercicio de sus derechos de voto durante una Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% que detenten de nuestros CBFIs en circulación.

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 de Distribuciones actual es autorizar y pagar distribuciones en forma trimestral, Esto puede cambiar en el futuro. El pago de las distribuciones se realizará en forma proporcional entre los Tenedores sobre la base de los CBFIs propiedad de cada uno de ellos a partir de la fecha de registro para la distribución correspondiente.

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 S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., sociedad ubicada 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.

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 187 y 188 de la LISR., que ha sido confirmado por las autoridades fiscales mexicanas 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.

Clave de Pizarra: FIBRAMQ12

No existe obligación de pagar principal o intereses a los Tenedores: En términos de la regulación de las FIBRAS, las FIBRAS deben distribuir anualmente una cantidad equivalente de por lo menos el 95% de su resultado fiscal a los Tenedores de CBFIs emitidos por dicha FIBRA.

Tipo de Instrumento: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)

Número de CBFIs en circulación: 811,363,500 (ochocientos once millones trescientos sesenta y tres mil quinientos) a la fecha de este Reporte Anual.

Registro Nacional de Valores: Los CBFIs se encuentran inscritos con el No. 2679-1.81-2012-006 en el Registro Nacional de Valores, que está mantenido por la Comisión Nacional Bancaria y 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 DE VALORES POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

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.

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 COMUNICADO NO ES PARA SER PUBLICADO EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL AREA ECONÓMICA EUROPEA.

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;
- desarrollos que tienen un impacto en el tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales;
- 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 flujos de efectivos suficientes para satisfacer cualquier obligación de servicio de deuda futura, realizar inversiones de capital, así como cualquier otro rubro relacionado con nuestras propiedades, y para realizar distribuciones;
- los términos de leyes y disposiciones gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAS, estándares de contabilidad aplicables, tasas fiscales sobre bienes inmuebles y Leyes Ambientales, inmobiliarias y de zonificación;
- nuestra capacidad, en la medida aplicable, para dedicarnos al desarrollo de nuevas propiedades, y para administrar potenciales retrasos y sobre costos de construcción;
- 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;
- nuestra capacidad para administrar directamente de manera exitosa algunas de nuestras propiedades mediante nuestra plataforma de administración de propiedades;
- nuestra capacidad para contratar a los empleados de nuestro Administrador Interno de Propiedades (según se define dicho término más adelante) recientemente establecido, y en la medida que corresponda, para cumplir con cualquier reforma aplicable sobre las leyes laborales;
- nuestra capacidad para administrar exitosamente algunas de nuestras propiedades detentadas por medio de co-inversiones;
- 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. Información general.....	18
a) Términos y Definiciones	18
b) Resumen Ejecutivo	37
i. Panorama General	37
ii. Nuestras Ventajas Competitivas	40
iii. Nuestra Estrategia.....	43
iv. Estrategia de Inversión	44
v. Proceso de Inversión.....	45
vi. Nuestras Propiedades.....	47
vii. Nuestra Estructura	52
viii. Administrador.....	53
ix. Administración de Propiedades.....	60
x. Estatus de la FIBRA	60
xi. Política de Distribución	60
xii. Resumen de Información Financiera.....	61
xiii. Información relevante del periodo.....	62
xiv. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	67
c) Factores de Riesgo.....	67
i. Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles	67
ii. Riesgos relacionados con nuestra estructura organizacional, nuestro Administrador y nuestros administradores de Propiedades	84
iii. Riesgos Relacionados con México	90
iv. Riesgos Fiscales	92
v. Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs.....	96
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.....	98
e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV.....	99
f) Destino de los Recursos.....	99
g) Documentos de Carácter Público	100
2. Información adicional del Fideicomiso y sus activos.....	101
a) Patrimonio del Fideicomiso	101

i.	Evolución de las propiedades, derechos o valores fideicomitidos	101
ii.	Desempeño de CBFIs	111
iii.	Contratos, Convenios de Voto y otros acuerdos	111
b)	Derechos de minoría de los Tenedores.....	115
i.	Convenios de Voto.....	125
c)	Cumplimiento con el Plan de Negocios y el Calendario de Inversiones y Desinversiones	126
d)	Valuación	126
e)	Comisiones, Costos y Gastos del Administrador	127
f)	Información relevante del periodo	127
g)	Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFI	127
h)	Asamblea de Tenedores.....	127
i)	Audidores externos.....	130
j)	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	130
3.	Fideicomitente	134
a)	Historia y desarrollo del Fideicomitente	134
b)	Descripción del Negocio.....	134
i.	Actividad Principal.....	134
ii.	Canales de Distribución.....	134
iii.	Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos.....	134
iv.	Principales Clientes	134
v.	Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	134
vi.	Recursos Humanos.....	135
vii.	Estructura Corporativa	135
viii.	Descripción de los Principales Activos.....	135
ix.	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	135
x.	Acciones representaciones del Capital Social.....	135
xi.	Dividendos.	135
xii.	Reestructuración Corporativa.....	135
c)	Administradores y Accionistas	135
d)	Estatutos y otros Contratos	136
e)	Auditor Externo	138
f)	Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.....	138
4.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE.....	139
a)	Información Financiera Seleccionada del Fideicomitente.....	139
b)	Comentarios y Análisis de La Administración Sobre Los Resultados De Operación y Situación Financiera del Fideicomitente.....	139
c)	Resultados de Operación	139
d)	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	139

5. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	140
a) Información Financiera Seleccionada.....	140
b) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera	141
c) Otra Información Financiera que No se Ajustan a las NIF.....	147
d) Créditos Relevantes.....	149
6. Personas responsables.....	151
7. Anexos.....	152

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Términos y Definiciones

Términos	Definiciones
“ABA”	Significa área bruta arrendable.
“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.
“Afiada”	Significará, con respecto a cualquier Persona en específico, una Persona que directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada o esté bajo Control común con la Persona especificada; en el entendido que ni el Fideicomiso, el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán "Afiadas" del Administrador.
“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 de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”	Significará una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
“Asamblea Ordinaria de Tenedores”	Significará una Asamblea ordinaria de Tenedores.
“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

Términos	Definiciones
	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.
“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.
“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: <i>A x B, donde:</i> 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.
“Carr”	Significa Grupo Inmobiliario Carr, S.A. de C.V. y sus filiales.
“CBFIs Adicionales”	Significa los CBFIs emitidos a través de Emisiones Adicionales.
“CBFIs Originales”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el en la Oferta Global.
“CBFIs” 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.
“CBRE”	Significa CBRE, S.A. de C.V.

Términos	Definiciones
“CETES”	Significa Certificados de la Tesorería de la Federación.
“Circular Única”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
“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”	Respecto de cada Periodo Semestral, significa 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 Neta”	Significa la Comisión por Desempeño efectivamente recibida por el 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: $(A + B - C) \times 10\% - D, \text{ donde:}$ 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.

Términos	Definiciones
“Comisiones de Administración”	Significa la Comisión de Administración Base y la Comisión de Desempeño.
“Comité de Auditoría y Prácticas”	Significará el comité de auditoría y prácticas del Fideicomiso.
“Comité de Endeudamiento”	Significa el comité de endeudamiento del Fideicomiso designado por el Comité Técnico, cuya mayoría estará compuesto por Miembros Independientes.
“Comité Técnico”	Significa el comité técnico del 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 y cuya ausencia afectaría en forma importante al Fideicomiso o a la Inversión con la que se relacione dicho compromiso, según lo determine el Administrador mediante instrucción al Fiduciario; para mayor claridad, en la medida en que el monto o cuantía de un Compromiso Obligatorio sea relevante en el contexto del Contrato de Fideicomiso, dicho monto o cuantía: (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 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.
“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.

Términos	Definiciones
“Contrato de Administración”	Significa el contrato de administración, de fecha 11 de diciembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.
“Contrato de Crédito Banamex”	Significa la línea de crédito, de fecha 31 de octubre de 2013 (según se modifique y reformule en cualquier momento), celebrada entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso MMREIT Retail Trust V, en calidad de acreditado, y Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en calidad de acreedor, agente administrativo y agente de garantías.
“Contrato de Crédito CPA-GECREM”	Significa el contrato de crédito, de fecha 23 de noviembre de 2012 (según sea modificado y reformulado en cualquier momento), celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso MMREIT Industrial Trust II, como acreditada, GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., como acreedor, agente administrativo y agente de garantías.
“Contrato de Crédito CPA-MetLife”	Significa el contrato de crédito, de fecha 30 de noviembre de 2012 (según sea modificado y reformulado en cualquier momento), celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso MMREIT Industrial Trust II, como acreditada, GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., como acreedor, agente administrativo y agente de garantías.
“Contrato de Crédito GECREM”	Significa el contrato de crédito, de fecha 22 de noviembre de 2012 (según sea modificado y reformulado en cualquier momento), celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso 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 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), 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., 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.
“Créditos de IVA”	Significa los contratos de crédito garantizados de IVA del Fideicomiso con Macquarie Bank Limited.
“Cuenta de Distribución”	Significa la cuenta de distribución segregada establecida y

Términos	Definiciones
	mantenida por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administración.
“Daños”	Significa toda Reclamación acumulada o en que haya incurrido cualquier Persona Cubierta o en la cual se involucre cualquier Persona Cubierta, como una parte o de alguna otra forma, o con la cual se vea amenazada cualquier Persona Cubierta, en relación con o que surja de la inversión u otras actividades del Fideicomiso, actividades llevadas a cabo con respecto al Fideicomiso, o de alguna otra forma relacionadas o que surjan del Contrato de Fideicomiso o los convenios o contratos que resulten del mismo, incluyendo montos pagados conforme a sentencias, en compromiso o como multas o penalizaciones, y honorarios y gastos de abogados en que se haya incurrido con respecto a la preparación, defensa o resolución de todo Procedimiento tanto de carácter civil como penal.
“DCT”	Significa DCT Industrial Trust Inc.
“Día de Negociación”	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para negociación.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o un día 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.
“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.
“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.
“EBITDA”	Significa, con respecto a nosotros o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, una cantidad igual a las ganancias previstas antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
“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”	Significará cualquier Emisión adicional a la Emisión Inicial, ya sea pública o privada, dentro o fuera de México, de acuerdo con los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis 1, 68 y otros artículos aplicables de la LMV.
“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

Términos	Definiciones
	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 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Endeudamiento”	Significará créditos, préstamos, financiamiento y garantías de adeudo. El término Endeudamiento no incluirá montos disponibles para ser tomados en préstamo o dispuestos conforme a líneas de crédito o compromisos similares que no hayan sido tomados en préstamo o dispuestos de ese modo.
“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.
“FCM”	Significa Fondo Comercial Mexicano.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño”	Significa el último día de cada Periodo de Comisión por Desempeño.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Administración Base”	Con respecto a Medio Año, significará el primer día del Medio Año.
“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 la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato de Fideicomiso 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.

Términos	Definiciones
“Fideicomisarios”	Significará aquellas Personas que hayan adquirido o a quienes les haya sido emitido uno o más CBFIs en su oportunidad, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
“Fideicomiso de Garantía Banamex”	Significa el fideicomiso de garantía creado con el propósito de garantizar las obligaciones del Fideicomiso MMREIT Retail Trust V conforme al Contrato de Crédito Banamex.
“Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM”	Significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión de MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Retail Trust II bajo el Crédito CPA-GECREM.
“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 Inversión”	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México para adquirir, directamente o a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios, en donde el Fideicomiso detente una Inversión; en el entendido que los objetos de ese Fideicomiso de Inversión le permitirán calificar como un fideicomiso de ingresos pasivos para los objetos de la LISR.
“Fideicomisos de Garantía GECREM”	Significan los fideicomisos de garantía creados con el objeto de garantizar las obligaciones de los Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust I y MMREIT Retail 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, al Fideicomiso de Garantía GECREM y al Fideicomiso de Garantía Banamex.
“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.
“Frisa”	Significa Grupo Frisa.
“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

Términos	Definiciones
	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 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

Términos	Definiciones
	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 reserva, cancelación, 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 y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización a terceros (lo cual incluye 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, 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 México, S. de R.L. de C.V. operando comercialmente como GE Capital Real Estate México.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board)

Términos	Definiciones
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inflación”	Significa la inflación de precios 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).
“INPC”	Significa Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Intramerica”	Significa Intramerica Real Estate Group, una empresa afiliada de GECREM.
“Inversión”	Significará toda inversión realizada por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados de fideicomiso, títulos de crédito u otros valores emitidos por ese Fideicomiso de Inversión; en el entendido que el Fideicomiso en todo momento deberá estar en cumplimiento con el Artículo 7, Sección II, Sub-sección (c), párrafo 1.12 del Reglamento de la CNBV.
“Inversiones Permitidas”	Significará valores emitidos por el gobierno Federal de México e inscritos en el RNV; en el entendido que dichos valores tendrán una vigencia no superior a 1 (un) año.
“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.
“Kimco”	Significa Kimco Realty Corporation.
“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.
“Ley de Valores”	Significará la Ley de Valores de los EE.UU. de 1993, según sea reformada en su oportunidad.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Términos	Definiciones
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
“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” o “Macquarie Group”	Significa Macquarie Group Limited y sus afiliadas.
“MCMA”	Significa el Área Metropolitana de la Ciudad de México.
“MetLife”	Significa Metropolitan Life Insurance Company.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que sea una Persona Independiente y que sea designada como miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.
“MIMAL SG”	Significa Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Limited, Sucursal Singapur.
“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 No. F/00923 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 No. F/00921 de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00921 MMREIT Industrial Trust II”.
“MMREIT Industrial Trust III”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00922, de fecha 20 de septiembre de 2012, al que se le denomina como “F/00922 MMREIT Retail Trust III”.
“MMREIT Industrial Trust IV”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/01025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina “MMREIT Industrial Trust IV”.
“MMREIT Property Administration” o “MPA”	Significa MMREIT Property Administration, A.C.
“MMREIT Retail Trust I”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1005, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust I”.
“MMREIT Retail Trust II”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1006, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust II”.

Términos	Definiciones
“MMREIT Retail Trust III”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1004, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust III".
“MMREIT Retail Trust IV”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1020, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust IV".
“MMREIT Retail Trust V”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1023, de fecha 22 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust V".
“MMREIT Retail Trust VI”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina "F/1025 MMREIT Retail Trust VI".
“MMREM”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
“Nivel de Endeudamiento”	Significará la política que establece que el Fideicomiso deberá abstenerse, en todo momento, de incurrir o asumir Endeudamiento alguno con recurso con respecto al Patrimonio de nuestro Fideicomiso, si como resultado de ello, el nivel de endeudamiento del Fideicomiso (según sea calculada de conformidad con el Anexo AA del Reglamento de la CNBV y divulgado de acuerdo con el Artículo 35 del Reglamento de la CNBV), fuere superior que el nivel mínimo permitido de 50% (cincuenta por ciento) del valor en libros de los activos del Fideicomiso, calculado al final del último trimestre reportado.
“NOI”	Significa ingreso operativo neto.
“Oferta Global”	Significará la oferta global por parte del Fideicomiso de 511,856,000 CBFIs, que consta de la Oferta Internacional y de la Oferta Mexicana.
“Oferta Internacional”	Significa la oferta internacional de 347,331,103 CBFIs en los Estados Unidos para compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores, en operaciones exentas de registro de conformidad con la misma, así como fuera de México y los Estados Unidos para ciertas personas no estadounidenses en función del Reglamento S de la Ley de Valores, dirigida a través de los compradores iniciales.
“Oferta Mexicana”	Significará la oferta pública inicial en México de 164,524,897 CBFIs llevada a cabo por nuestras colocadoras mexicanas.
“Operación con Personas Relacionadas”	Significa cualquier operación con Partes Relacionadas con respecto al Fideicomiso el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o quien realice las funciones de los mismos, o cualquier Fideicomiso de Inversión, en determinada fecha o que de otro modo represente un conflicto de interés conforme a la Circular Única.
“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

Términos	Definiciones
	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 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 y 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

Términos	Definiciones
	Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso.
“Persona Independiente”	Significa cualquier Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto al Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y cualquier Fideicomiso de Inversión.
“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.
“Política de Disposiciones”	Significa la política de préstamo del Fideicomiso, según sea propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Tenedores en cualquier momento.
“Política de Distribución”	Significará la Política de Distribución del Fideicomiso, según lo proponga el Administrador y sea aprobado por el Comité Técnico en su oportunidad, y que en todo momento deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 187 de la LISR.
“Portafolio Carr”	Significa el portafolio integrado por las cinco propiedades comerciales y de oficinas adquiridas por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II de Carr y sus socios el 6 de noviembre de 2013 y una propiedad comercial adicional adquirida el 27 de marzo de 2014.
“Portafolio CPA”	Significa el portafolio de 88 propiedades de bienes raíces adquirido por MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III de las filiales de CPA.
“Portafolio DCT”	Significa el portafolio de 15 propiedades industriales adquirido por MMREIT Industrial Trust I de las filiales de DCT.
“Portafolio FCM”	Significa el portafolio de 2 propiedades comerciales adquirido por MMREIT Industrial Trust V de las compañías controladas por FCM.
“Portafolio GECREM”	Significa el portafolio de 156 propiedades industriales de bienes raíces adquirido por MMREIT Industrial Trust I de las filiales de GECREM.
“Portafolio Inicial”	Significa la referencia colectiva al Portafolio CPA y al Portafolio GECREM.
“Portafolio Kimco”	Significa el portafolio de nueve propiedades comerciales adquirido, en co-inversión con Frisa, por MMREIT Retail Trust III de las afiliadas de Kimco.
“Procedimiento”	Significará cualquier investigación, proceso, demanda, arbitraje u otro procedimiento.

Términos	Definiciones
“Reclamaciones”	Significará toda reclamación, demanda, responsabilidad, costo, gasto, daño, pérdida, juicio, procedimiento y proceso, ya sea judicial, administrativo, indagatorio o de alguna otra forma, independientemente de su naturaleza, conocido o desconocido, liquidado o no liquidado.
“Recursos de la Emisión”	Significa los recursos recibidos por el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
“Reglamento de la CNBV”	Significará las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
“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”	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”	De conformidad con el reglamento de la CNBV, el límite de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda requieren ser calculadas de conformidad con las siguientes fórmulas: b) Nivel de Endeudamiento: $\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Financiamiento} + \text{Deuda de mercado de valores}}{\text{Activos totales}}$ Donde: Financiamiento = El monto total correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento a través del cual el emisor deba pagar, con cargo al patrimonio de nuestro fideicomiso, el principal pendiente y las participaciones financieras de los productos recibidos. Deuda de mercado de valores= El valor de los valores de deuda en circulación emitidos por el emisor, con cargo al patrimonio de nuestro fideicomiso, distintos a los CBFIs. Activos totales= La suma de todas las partidas individuales de activos en los estados financieros del emisor reconocido de

Términos	Definiciones
	conformidad con las IFRS emitidas por el IASB.
	c) Índice Mínimo de Cobertura del Servicio de Deuda:
	$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^5 IVA_t + \sum_{t=1}^5 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^5 I_t + \sum_{t=1}^5 P_t + \sum_{t=1}^5 K_t + \sum_{t=1}^5 D_t}$
	Donde:
	ICDt = razón de cobertura de servicio de deuda al cierre del trimestre t.
	AL ₀ = activos líquidos al cierre del trimestre 0 (el trimestre objeto del reporte), incluyendo efectivo e inversiones en valores, excluyendo efectivo restringido.
	IVAt = El Impuesto al Valor Agregado (IVA) a ser recuperado en el trimestre t esperado.
	UOt = el ingreso operativo calculado después del pago de distribuciones para el trimestre t.
	LR ₀ = líneas de crédito existentes, irrevocables y no dispuestas en el trimestre t.
	It = pagos de intereses calculados derivados de financiamientos existentes para el trimestre t.
	Pt = pagos de principal programados de financiamientos existentes para el trimestre t.
	Kt = gasto de capital recurrente calculado para el trimestre t.
	Dt = gastos de desarrollo no discrecional calculados para el trimestre t.
	Los cálculos realizados para el cálculo del ICD requieren ser consistentes con las políticas de financiamiento, distribución y operación del emisor en el trimestre de reporte y con los estándares del mercado, y necesitarán incluir asunciones de operaciones verificables.
	El cálculo de los montos correspondientes a los activos y financiamientos referidos en las partidas de apalancamiento se llevará a cabo teniendo en consideración el valor en libros de la situación financiera consolidada al final del trimestre reconocido en sus reportes contables de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB aplicables al emisor.
	El límite regulatorio vigente establecido por la CNBV es una razón de

Términos	Definiciones
	apalancamiento del 50%. El mínimo regulatorio vigente establecido por la CNBV es una razón de cobertura de deuda de 1.0x.
“Restricciones de Inversión”	Significa las siguientes 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 (i) de la Cláusula 4.4, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar cualquier cambio a las Restricciones de Inversión y cualquier inversión que no cumpla con las mismas. 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.
“SAT”	Significa el Servicio de Administración Tributaria, la autoridad fiscal mexicana.
“SEC”	Significa la Comisión de Valores de Estados Unidos (<i>United States Securities and Exchange Commission</i>).
“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.
“Tenedores”	Significa aquellas Personas que hayan adquirido o a quienes les haya sido emitido uno o más CBFIs en su oportunidad, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
“Título”	Significará el título que documenta los CBFIs.
“TCAC”	Significa la tasa de crecimiento anual compuesto.
“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 disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
“Valuación Anual”	Significará la valuación con base en un portafolio de todos los Bienes Raíces en los cuales ha invertido anualmente el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión a partir del término de cada Ejercicio Social que termine el 31 de diciembre de 2013 o en una

Términos	Definiciones
	fecha posterior a esta última, por el Valuador Independiente.
“Valuador Independiente”	Significará un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otra firma de valuación independiente que esté aprobada por el Comité Técnico; <u>en el entendido que</u> , para efectos del Contrato de Fideicomiso, las siguientes firmas serán consideradas aprobadas para su designación como el Valuador Independiente: Colliers Lomelín, S.A de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle y CBRE México.
“WGBI”	Significa Índice Mundial de Bonos Gubernamentales.

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 provenientes 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” o “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. Salvo que se indique lo contrario, los montos en Dólares al 31 de diciembre de 2014 han sido convertidos de Pesos a Dólares a un tipo de cambio de \$14.735 por Dólar, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial.

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 y otros datos

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. La renta anualizada para arrendamientos denominados en pesos ha sido convertida a Dólares a un tipo de cambio de \$14.735 por EU\$, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2014, según sea publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. 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 dividido 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 por 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 a la fecha de valuación más reciente disponible.

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 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.

En este Reporte Anual, la referencias hechas a “nuestras propiedades comerciales”, “nuestra portafolio comercial” y “nuestros arrendatarios comerciales” (incluyendo lo concerniente al cálculo del área bruta arrendable, área arrendable y renta base anualizada), salvo que el contexto lo requiera de alguna otra forma, incluyen una propiedad de oficinas y una propiedad de uso mixto, las cuales adquirimos de Carr y sus socios.

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”), un área de negocios dentro de la división llamada Macquarie Asset Management de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$100 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2014 (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.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales, 17 propiedades comercial/oficinas (nueve de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 24 ciudades a lo largo de 19 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.1 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que las propiedades comercial/oficinas representen más del 17.0% del ABA comercial/oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, el 90.0% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 359 arrendatarios, y el 94.1% de nuestras propiedades comercial/oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 725 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 4.2% de la renta base anualizada industrial y ningún arrendatario comercial/oficinas representa más del 17.6% de la renta base anualizada comercial/oficinas.

Nuestro portafolio de propiedades al 31 de diciembre de 2014 incluye propiedades adquiridas en el ejercicio 2014. El 27 de marzo, completamos la adquisición de una propiedad comercial por un precio de compra de \$537.8 millones (aproximadamente EU\$36.5 millones) pagados en efectivo. Adicionalmente, el 28 de marzo de 2014 adquirimos una participación del 50% en nueve propiedades comerciales adicionales por un precio de compra de \$1,471.7 millones (aproximadamente EU\$99.9 millones) pagados en efectivo, las cuales se mantienen a través de Fideicomisos de Inversión en donde detentamos una participación del 50%, y las afiliadas de Frisa detentan el 50% de la participación restante.

Tras la consumación de estas adquisiciones (con base en datos al 31 de diciembre de 2014), e incluyendo una adquisición adicional, concluidas el 18 de febrero de 2015, conforme a las cuales adquirimos una propiedad industrial a cambio de una contraprestación total de EU\$58.0 millones, al 28 de febrero de 2015, contamos con el siguiente portafolio diversificado:

- **Enfoque Industrial, Comercial/Oficinas:** Nuestro portafolio está compuesto por 260 propiedades inmobiliarias industriales con un área de 2.7 millones de metros cuadrados de ABA, 17 propiedades comercial/oficinas con un área aproximada de 443.8 mil metros cuadrados de ABA (incluyendo nueve propiedades comercial/oficinas con un área de aproximadamente 192.5 mil metros cuadrados de ABA que se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa).
- **Geografía:** Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades en 19 estados en México.
- **Arrendatarios:** Contamos con 355 arrendatarios industriales (incluyendo a Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo y Bimbo) que operan en más de 14 sectores industriales, entre otros: automotriz, logística, electrónica, alimentos y bebidas, plásticos y empaques, y con más de 700 arrendatarios comerciales (incluyendo a WalMart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot).

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, 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. A pesar de que el crecimiento del PIB del 2.1% en 2014 sea inferior al pronosticado, esperamos que las reformas recientemente promulgadas y la agenda legislativa de la actual administración impulse el crecimiento económico futuro a mediano plazo en México. Asimismo, esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero se beneficien de una recuperación continua en la economía de los Estados Unidos. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los bajos y estables costos de mano de obra y transporte en México, 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. Esperamos que los sectores comercial/oficinas se beneficien de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y confianza del consumidor, así como las reformas legislativas de la administración actual enfocadas a incrementar la productividad y la competencia. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de MIRA, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

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 competitividad global de México, su creciente economía, su perfil demográfico favorable, su proximidad geográfica y fuertes lazos económicos con los Estados Unidos, así como la creciente demanda de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversión continuas. En el 2012, 2013, y 2014 el PIB del país en términos reales creció 4.0%, 1.4% y 2.1%, respectivamente, y el Banco de México pronostica un crecimiento del PIB real de 3.0% para 2015. A pesar de que el crecimiento del PIB en 2013 y 2014 fue inferior al anticipado, esperamos que la economía mexicana se beneficie de las reformas fiscal, financiera, de telecomunicaciones, educativa y energética recientemente promulgadas, junto con la agenda

legislativa progresiva de la actual administración. El país también se beneficia de una población relativamente joven, de la que más del 50.0% son menores de 29 años. Con base en el riesgo implícito por su swap de créditos impagos promedio a cinco años de 2014, México cuenta con un riesgo país relativamente bajo (0.84%) en comparación con economías emergentes, tales como Rusia (2.25%), Turquía (1.72%), India (1.56 %) y con economías latinoamericanas, tales como Brasil (1.63 %), Perú (1.04 %) y Colombia (1.01 %). Adicionalmente, Standard & Poor's mantiene una deuda soberana con calificación de BBB+ (perspectivas estables) para México. El 5 de febrero de 2014, Moody's elevó la calificación de la deuda soberana de México de Baaa1 a A3 (perspectiva estable).

Industrial

El sector manufacturero mexicano se ha vuelto altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otros grandes países en desarrollo como China, India y Brasil. Como resultado del aumento en los costos de mano de obra en varios países, la producción mundial se está desplazando de tener estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra tener a estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de 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, en el sector automotriz en particular, el cual es un factor clave en el desarrollo del mercado de propiedades inmobiliarias industriales en México.

Comercial/oficinas

Consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor, han llevado a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. Además, esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo. De acuerdo con el Reporte Comercial de ICSC de 2015, México cuenta con el número más grande de ABA comercial en América Latina con una superficie de 16.2 millones de metros cuadrados en 584 centros comerciales. El país se encuentra en segunda posición después de Chile, el cual tiene la tasa comercial urbana más alta de 16.9 metros cuadrados por 100 habitantes. Los centros comerciales de México cuentan con un promedio de 28,000 metros cuadrados de ABA. México cuenta con una población de 121 millones y 80% de ella vive en ambientes urbanos. La economía de México puede ser considerada como estable, cuenta con una clase media en crecimiento y tiene el tercer PIB más alto en América Latina de EU\$16,016. En los últimos 5 años, se desarrollaron 102 centros comerciales lo cual agregó 3.5 millones de metros cuadrados de ABA. En parte como resultado de estos desarrollos positivos, se espera que el sector comercial muestre un constante crecimiento en ventas, así como un aumento en el número y tamaño de centros comerciales. De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales o "ANTAD" de México, las cadenas comerciales más importantes de México incrementaron su espacio comercial aproximadamente un 8.3% en 2014. El crecimiento de centros comerciales ha tenido lugar tanto en ciudades importantes como la Ciudad de México como en ciudades secundarias, las cuales se han convertido en fuentes cada vez más atractivas de demanda de los consumidores. Asimismo, las ventas de ANTAD en febrero de 2015 incrementaron un 8.7% en comparación con febrero de 2014, mientras que las ventas mismas tiendas incrementaron un 5.1% en el mismo periodo. ANTAD ha pronosticado un incremento en las ventas totales de 6.3% en 2015 junto con un incremento de 2.3% en ventas mismas tiendas.

Esperamos una mayor actividad económica, así como una afluencia continua de inversiones directas extranjeras para expandir la demanda de propiedades corporativas en México. Gracias a la ubicación estratégica de México, diversas compañías internacionales han establecido sus oficinas principales en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, haciendo que el mercado corporativo en México sea uno de los más activos en América Latina. De acuerdo con CBRE, la Ciudad de México cuenta con la cantidad de metros cuadrados más grande en México con más de 4.5 millones de metros cuadrados al mes de diciembre de 2014, cifra que se espera alcance los 6.0 millones de metros cuadrados en el transcurso de los siguientes tres años.

En términos de suministro, los desarrolladores han anticipado un incremento en la demanda en ciudades clave, dado que los edificios de oficina en construcción representan un amplio porcentaje de existencias actual. Como resultado, en el corto plazo, esperamos tasas de desocupación más altas, con rentas relativamente estables.

Las rentas de oficinas en México son más bajas que en otros mercados de América Latina tales como Brasil y Colombia. A largo plazo, somos optimistas en este sector. Mientras la economía mexicana sigue siendo fuerte y nuevas compañías extranjeras y nacionales incrementen su demanda por edificios Clase A, creemos que las rentas de México deberían incrementarse.

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 14,100 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 un área de negocios de la división denominada Macquarie Asset Management de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y activos energéticos. 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\$100 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2014 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con más de 400 profesionales en inversión administrando 50 fondos listados y no listados alrededor del mundo.

Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una corporación que opera 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. 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, en la medida aplicable, inversiones existentes 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 inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos especializados 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 provenientes del 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 80 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. Hemos adquirido y tenemos la intención de seguir adquiriendo 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 futuras se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas. Asimismo, nuestro Administrador tiene intereses fuertemente 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 fondo, un monto de nuestros CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Administrador poseía 4.5% 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 base ligada a nuestra capitalización de mercado, así como una comisión por desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir en CBFIs por los primeros diez años de existencia de nuestro fondo y sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas.

Portafolio de Gran Escala y Geográficamente Diversificado Hemos establecido una plataforma nacional de propiedades en los sectores industrial, comercial/oficinas del mercado inmobiliario mexicano. 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 (al 31 de diciembre de 2014) se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con 259 propiedades industriales y 17 propiedades comercial/oficinas (nueve de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 24 ciudades a lo largo de 19 estados de México, lo que consideramos mitiga los riesgos de cualquier región en particular. Asimismo, creemos que nuestro portafolio nos permitirá capitalizar no solo la dinámica de demanda nacional de inmuebles, sino también las dinámicas de demandas local y regional. Consideramos que nuestro portafolio está entre los más grandes de México y que, debido a su escala, es muy difícil que los competidores lo repliquen.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad.

Portafolio industrial

Nuestras propiedades industriales se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales. Aproximadamente 75.0% de los arrendatarios en nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2014, en términos de área industrial arrendada, son manufactureros de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otras clases de arrendatarios, 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 22.3% del área industrial arrendada y 24.4% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.0% del ABA industrial o más del 4.2% de la renta base anualizada industrial, al 31 de diciembre de 2014. Nuestro portafolio también brinda una exposición industrial diversificada en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Portafolio comercial/oficinas. Nuestro portafolio comercial/oficinas proporciona a los inversionistas la exposición a una base de arrendamiento diversificada de más de 725 arrendatarios, incluyendo operadores de supermercados, arrendatarios que operan como tiendas ancla y sub-ancla, establecimientos de alimentos y bebidas, tiendas minoristas especializadas y el sector gobierno. Nuestros arrendatarios comercial/oficinas incluyen arrendatarios de alta calidad que incluyen a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales, así como a sus afiliadas, con un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano. Este tipo de arrendatarios (o sus afiliadas) tienden a tener una calidad crediticia mayor y, por lo tanto, un historial estable de pagos de arrendamiento. Nuestros diez más grandes arrendatarios comercial/oficinas y sus afiliadas (de toda la cartera comercial/oficinas) representaron 59.7% del área de arrendamiento comercial y 48.2% de la renta base

anualizada comercial/oficinas, sin propiedad alguna que representara más de 17.0% de ABA comercial/oficinas ni arrendatario alguno (de toda la cartera comercial/oficinas) que representara más de 17.6% de la renta base anualizada comercial/oficinas, al 31 de diciembre de 2014.

Flujo de Efectivo Estable. La diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de las propiedades, arrendatario y sector debe reducir el riesgo de volatilidad en los ingresos. Nuestro portafolio industrial y comercial/oficinas tienen una tasa de ocupación de 90.0% y 94.1%, respectivamente en términos de ABA, al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio tenía un total de renta base anualizada industrial de EU\$128.4 millones y un total de renta base anualizada comercial/oficinas de EU\$47.5 millones. Aproximadamente 92.6% de nuestros arrendamientos industriales, con base en renta base anualizada, al 31 de diciembre de 2014, están denominados en dólares, aunque la mayoría de nuestros arrendamientos comercial/oficinas se denominan en pesos mexicanos. Adicionalmente, la mayoría de nuestros contratos de arrendamientos industriales, comercial/oficinas contienen incrementos contractuales anuales en renta, en muchos ligados a la inflación, con el índice aplicable basado en la moneda del arrendamiento. 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.

Administrador Interno de Propiedades Establecido. Establecimos un administrador interno de propiedades, MMREIT Property Administration, A.C. (el "Administrador Interno de Propiedades") totalmente controlado por nuestro Fideicomiso y cuenta con un equipo de 60 personas a lo largo de 10 oficinas en México. Dado que sus oficinas principales se ubican en Monterrey, y está cerca de un número significativo de nuestros activos, nuestro Administrador Interno de Propiedades nos ayuda a seguir en estrecha colaboración con nuestros arrendatarios y activos a través de un enfoque directo a los servicios de administración de propiedades, arrendamiento, de ingeniería y contables para nuestro portafolio industrial. Adicionalmente, nuestro Administrador Interno de Propiedades ofrece un medio de comunicación directa con nuestros arrendatarios, vendedores, autoridades y consultores, y permite un ambiente operativo más oportuno y responsivo. Nuestro Administrador Interno de Propiedades se beneficia de la supervisión llevada a cabo por nuestro administrador altamente disciplinado e institucional, quien ha establecido políticas y procedimientos relacionados, entre otros aspectos, con la salud y seguridad laboral, la responsabilidad ambiental y social, la administración de riesgos y gobierno corporativo. La plataforma ofrece una oportunidad que consideramos nos permite derivar economías de escala y escalabilidad a través de la adquisición y administración centralizada de la gestión de nuestro portafolio industrial, el cual está diseñado para acomodar el crecimiento de nuestro fondo y estrategia de adquisición. Adicionalmente, la administración directa nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de nuestro portafolio industrial y nos permite mejorar e implementar mejores prácticas con respecto a la administración diaria de nuestras propiedades.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Tenemos 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. Siempre y cuando una entidad dentro de MIRA sea nuestro Administrador, nuestro fondo tendrá prioridad sobre otros fondos administrados por MIRA con respecto a oportunidades de inversión originadas por MIRA que aplican a nuestro objetivo de inversión y cumplen con nuestras restricciones de inversión. Creemos también 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. Desde la creación de nuestro fondo en noviembre de 2012 hasta la fecha de este reporte, hemos consumado siete adquisiciones de portafolio a cambio de una contraprestación total de EU\$2,000 millones, lo cual nos parece que demuestra nuestra habilidad de desplegar capital a través de inversiones en aumento. Estas adquisiciones han tenido su fuente entidades que cotizan en bolsa, Fideicomisos de Inversión y bienes raíces, administradores de fondos, inversionistas privados y desarrolladoras. Adicionalmente, hemos identificado oportunidades de adquisición de portafolios inmobiliarios y propiedades individuales en los sectores de oficinas, comercial e industrial y estamos en conversaciones con varios posibles vendedores. Además, nos encontramos en pláticas selectivas con desarrolladores locales acerca de posibles oportunidades de co-inversiones. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para los inversionistas.

iii. Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo de negocio es generar rendimientos atractivos para nuestros inversionistas mediante la adquisición y posesión 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 principalmente dentro del sector inmobiliario industrial, comercial/oficinas 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 que tienen las siguientes características: (i) tienen altas barreras de entrada, (ii) están densamente poblados, (iii) proporcionan rendimientos ajustados por riesgo atractivos para nuestros inversionistas, (iv) tienen disponibilidad limitada de propiedades de alta calidad, y (v) que son complementarios de nuestro portafolio particularmente en relación con el sector industrial. Cuando co-invertimos, seleccionamos a nuestros socios de co-inversión con base en su experiencia en la inversión, administración y desarrollo de propiedades industriales, comercial/oficinas, según corresponda. Consideramos que nuestros socios de co-inversión proporcionan un alineamiento de intereses, incluyendo aquellos casos en los que son ellos los administradores de las propiedades y nos dan acceso a futuras oportunidades de proyectos.

Estrategia de Crecimiento

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

El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial, recaudando la cantidad de \$14,200 millones (EU\$1,000 millones) en recursos brutos (incluyendo los recursos obtenidos del subsecuente ejercicio de las opciones de sobreasignación relacionadas) y en conjunto con esa oferta, estructuramos exitosamente la cantidad aproximada de EU\$821 millones en financiamientos de deuda. Hemos adquirido aproximadamente EU\$2,000 millones en bienes inmuebles, en forma simultánea y en menos de 24 meses desde nuestra oferta global inicial. Como resultado, hemos logrado formar uno de los portafolios industriales más grandes en México, con base en ABA entre los vehículos inmobiliarios mexicanos que cotizan en bolsa, y diversificarse en los sectores comercial/oficinas. Nuestro FFO para el ejercicio social de 2014 incrementó un 28% con respecto a nuestro FFO para el ejercicio social de 2013.

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones iniciales que tuvieron lugar al mismo tiempo que nuestra Oferta Global y, tras ella, nuestras adquisiciones recientemente concluidas. 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, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, exploraremos oportunidades selectivas de co-inversiones para desarrollo con desarrolladores en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Continuamos centrándonos 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. Para la adquisición de propiedades industriales, pretendemos seguir enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro actual portafolio industrial. Para la adquisición de propiedades comerciales continuaremos enfocándonos en los principales mercados urbanos de México como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los principales centros regionales y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas continuaremos enfocándonos en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Creemos que estamos

bien posicionados para capitalizar estas oportunidades a través de las redes y relaciones bien establecidas de nuestro Administrador.

También estamos optimizando el valor y desempeño generales de nuestras propiedades incluyendo mediante (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando la ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; e (v) invirtiendo de manera prudente en nuestros inmuebles. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador Interno de Propiedades, el cual se encuentra plenamente controlado por nuestro fondo. Consideramos que este Administrador Interno de Propiedades ampliará nuestra estrategia de crecimiento orgánico de la gestión y administración proactivas de nuestras propiedades inmobiliarias industriales. Asimismo, hemos contratado a administradores de propiedades terceros de alta calidad, establecidos, a gran escala y experimentados a fin de que administren nuestras propiedades comercial/oficinas en nuestra representación con la estrecha supervisión de nuestro Administrador.

Estrategia de Financiamiento

Al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso, ni nosotros, ni nuestros Fideicomisos de Inversión podremos incurrir en endeudamiento adicional futuro si ello resultare en nuestro incumplimiento con el límite legal de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAs. Al 31 de diciembre de 2014, nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contaban con un principal pendiente total de aproximadamente EU\$1,000 millones por préstamos pendientes de pago conforme a las líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión. Buscamos mantener un perfil financiero saludable y lograr un costo óptimo de capital a fin de mejorar nuestro rendimiento y mantener nuestra capacidad para pagar Distribuciones.

Esperamos fondear adquisiciones futuras a través de una combinación de préstamos adicionales que cumplan con las Restricciones de Apalancamiento, 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. Analizamos alternativas de financiamiento para nuestras adquisiciones caso por caso.

Como parte de nuestros objetivos, creemos que podemos realizar lo siguiente: (i) expandir la posición de nuestro fondo para participar en la institucionalización continua del sector inmobiliario en México; (ii) diversificar nuestro portafolio aun mas que nos permitirá sacar ventaja de las tendencias clave de crecimiento en la economía mexicana; y (iii) continuar ganando escala para aumentar nuestro acceso al mercado y aprovechar el apalancamiento operativo a través de nuestra plataforma de administración interna de propiedades.

iv. Estrategia de Inversión

Hemos establecido un portafolio diversificado a través de los segmentos industrial, comercial/oficinas. Continuamos centrándonos 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 seguir invirtiendo 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 y terciarios.

Mercados Clave. Para la adquisición de oficinas continuaremos enfocándonos en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Para la adquisición de propiedades comerciales continuaremos enfocándonos 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 de propiedades industriales, seguiremos enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial.

Sectores Objetivo Diversificados. Creemos que hay una oportunidad para adquirir propiedades de calidad en los sectores industrial, comercial/oficinas. 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.

Comercial. Nuestro objetivo es mantener 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).

Oficinas. Pretendemos enfocarnos principalmente en la adquisición de propiedades de oficinas ubicadas principalmente en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. 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. Buscamos orientarnos a activos que tengan el potencial de atraer a un conjunto posibles arrendatarios de mayor calidad en varias industrias y una base económica diversa.

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;

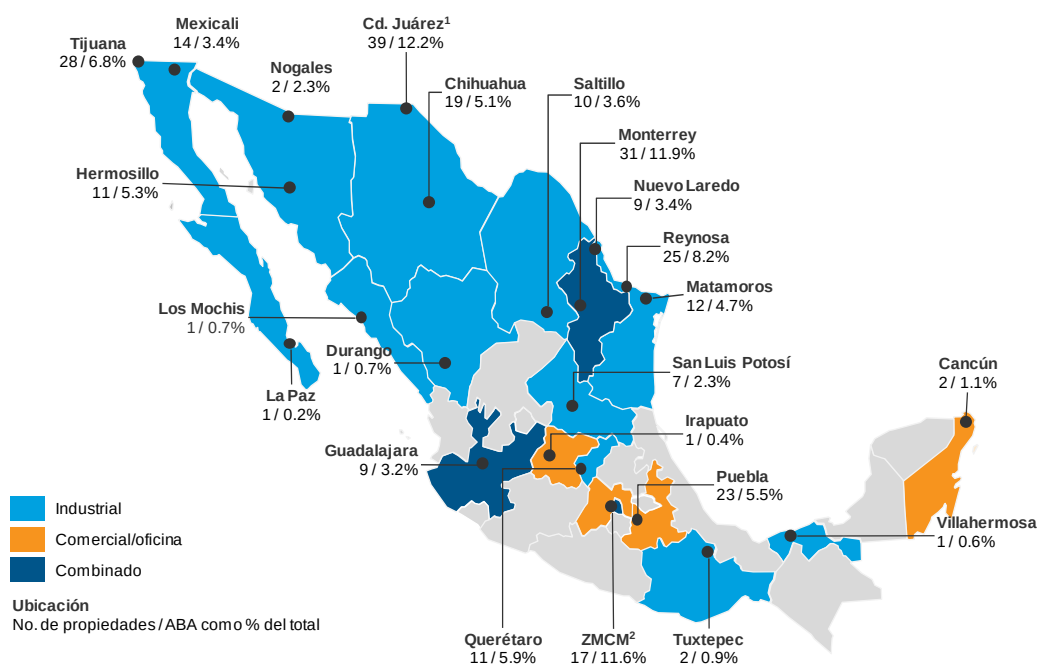
Fase	Descripción
	- la estructura financiera actual y oportunidades de optimización potenciales; - consideraciones y tratamiento fiscales; - pronósticos de flujos de efectivo, flujo de efectivo libre, el rendimiento y la tasa interna de retorno (TIR), así como las oportunidades para mejorar los flujos 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 sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, 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, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades en 19 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales, comercial/oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 75.0% de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 24.0% está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2014, nuestras propiedades comercial/oficinas cuentan con alrededor de 725 arrendatarios, de los cuales aproximadamente un 33.6% está compuesto por arrendatarios ancla; el 32.0% por vendedores minoristas; y un 11.2% por arrendatarios sub-ancla, en cada caso en términos de renta base anualizada comercial/oficinas. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marca que incluyen WalMart, Cinépolis y Home Depot.

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



¹ Incluye una propiedad ubicada en Ascensión, Chihuahua

² Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)

Nota: Incluye 9 propiedades comerciales/de oficinas que se poseen mediante un negocio conjunto 50/50 con Grupo Frisa

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2014.

Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 31 de diciembre de 2014									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
Monterrey	30	34	87%	3,600	334	12.6%	\$ 15.9	12.4%	\$ 4.57
Ciudad Juárez	38	41	86%	3,987	370	13.9%	15.8	12.3%	4.11
Reynosa	25	32	86%	2,729	254	9.5%	11.3	8.8%	4.35
Tijuana	28	41	90%	2,258	210	7.9%	9.8	7.6%	4.31
Hermosillo	11	13	95%	1,785	166	6.2%	9.5	7.4%	5.03
Puebla	23	46	96%	1,839	171	6.4%	9.5	7.4%	4.81
Querétaro	11	20	100%	1,979	184	6.9%	9.5	7.4%	4.29
Chihuahua	19	22	88%	1,718	160	6.0%	6.5	5.1%	3.88
Saltillo	10	11	94%	1,204	112	4.2%	6.1	4.8%	4.87
Nuevo Laredo	9	17	92%	1,125	105	3.9%	5.9	4.6%	5.06
Matamoros	12	24	81%	1,564	145	5.5%	5.7	4.5%	4.07
Nogales	2	5	100%	790	73	2.8%	4.4	3.4%	4.95
Mexicali	14	18	84%	1,126	105	3.9%	4.1	3.2%	3.86
Guadalajara	8	8	85%	924	86	3.2%	4.0	3.1%	4.59
San Luis Potosí	7	7	100%	783	73	2.7%	3.9	3.1%	4.52
ZMCM	7	13	100%	424	39	1.5%	2.5	1.9%	5.23
Los Mochis	1	3	100%	235	22	0.8%	1.3	1.0%	5.04
Villahermosa	1	2	100%	193	18	0.7%	1.1	0.8%	4.94
Durango	1	1	100%	234	22	0.8%	1.0	0.8%	3.84
La Paz	1	1	100%	66	6	0.2%	0.5	0.4%	7.20
Asencion	1	-	0%	82	8	0.3%	-	0.0%	-
Total	259	359	90.0%	28,644	2,661	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial/oficinas, al 31 de diciembre de 2014.

Distribución de Propiedades Comerciales y de Oficinas por Ciudad al 31 de diciembre de 2014									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
ZMCM ⁽¹⁾	10	463	97%	3,448	320	72.2%	37.3	78.5%	10.0
Monterrey	1	76	77%	382	35	8.0%	\$ 3.7	7.9%	\$ 11.4
Tuxtepec	2	77	88%	313	29	6.5%	2.6	5.4%	8.5
Cancun	2	60	87%	358	33	7.5%	1.9	4.0%	5.5
Irapuato	1	19	98%	147	14	3.1%	1.2	2.4%	7.2
Guadalajara	1	30	91%	130	12	2.7%	0.9	1.8%	6.5
Total	17	725	94.1%	4,776	444	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Incluye una oficina y una propiedad de uso mixto (comercial y de oficinas)

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más extensas de nuestro portafolio industrial, con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014.

10 Propiedades Industriales más Grandes al 31 de diciembre de 2014 ⁽¹⁾								
Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ³)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	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 2014 ⁽²⁾
Hermosillo	Automotriz	565	52	2.0%	\$ 3.0	2.3%	\$ 4.7	2.0
Querétaro	Alimentos y Bebidas	853	79	3.0%	2.8	2.2%	3.0	4.8
Hermosillo	Automotriz	424	39	1.5%	2.5	2.0%	5.4	1.0
Nogales	Electrónica	392	36	1.4%	2.3	1.8%	5.3	8.2
Nogales	Electrónica	397	37	1.4%	2.1	1.6%	4.6	3.9
Nuevo Laredo	Médica	206	19	0.7%	1.8	1.4%	8.0	0.1
Reynosa	Bienes de Consumo	564	52	2.0%	1.8	1.4%	4.4	6.9
Monterrey	Automotriz	318	30	1.1%	1.7	1.3%	4.9	7.8
Ciudad Juárez	Automotriz	369	34	1.3%	1.7	1.3%	4.0	3.8
Ciudad Juárez	Médica	238	22	0.8%	1.6	1.2%	6.0	5.4
Total		4,326	402	15.1%	\$ 21.3	16.6%	\$ 4.6	4.4

(1) Propiedades más grandes con base en renta base anualizada.

(2) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial/oficinas con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014.

10 Propiedades Comerciales y de Oficinas más grandes al 31 de diciembre de 2014 ⁽¹⁾									
Ciudad	Propiedad	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Total Anualizada (US\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EUS)	Plazo Restante de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2014 ⁽²⁾
ZMCM	Multiplaza Arboledas	0.6%	400	37	8.4%	\$ 5.93	12.5%	\$ 13.72	8.1
ZMCM	Lancedo	0.4%	294	27	6.2%	5.61	11.8%	17.09	1.6
ZMCM	Coacalco	1.7%	633	59	13.3%	5.24	11.0%	7.61	7.8
ZMCM	Valle Dorado	0.8%	428	40	9.0%	5.18	10.9%	11.42	8.7
ZMCM	Tecamac	3.3%	811	75	17.0%	4.53	9.5%	5.12	9.6
ZMCM	Magnocentro 26	0.3%	250	23	5.2%	4.27	9.0%	15.99	3.6
Monterrey	Multiplaza Lindavista	0.7%	382	35	8.0%	3.74	7.9%	11.38	14.5
ZMCM	Del Valle	0.3%	172	16	3.6%	2.68	5.6%	13.94	8.7
Tuxtepec	Multiplaza Tuxtepec II	0.5%	216	20	4.5%	1.68	3.5%	8.40	6.7
ZMCM	Multiplaza Ojo de Agua	0.8%	240	22	5.0%	1.60	3.4%	6.24	6.6
Total		94.6%	3,825	355	80.1%	\$ 40.5	85.2%	\$ 10.03	8.0

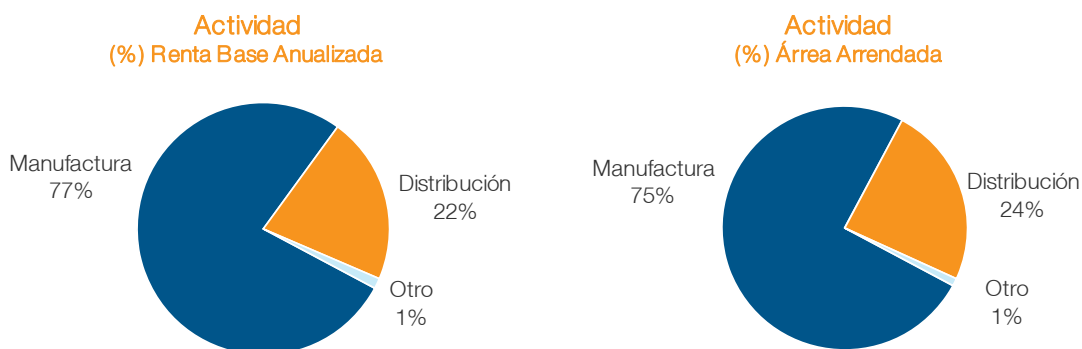
(1) Propiedades más grandes con base en renta base anualizada.

(2) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2014 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 90.0% en términos de área bruta arrendable, a 359 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.0% de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 4.2% de nuestra renta base industrial anualizada a esa fecha.

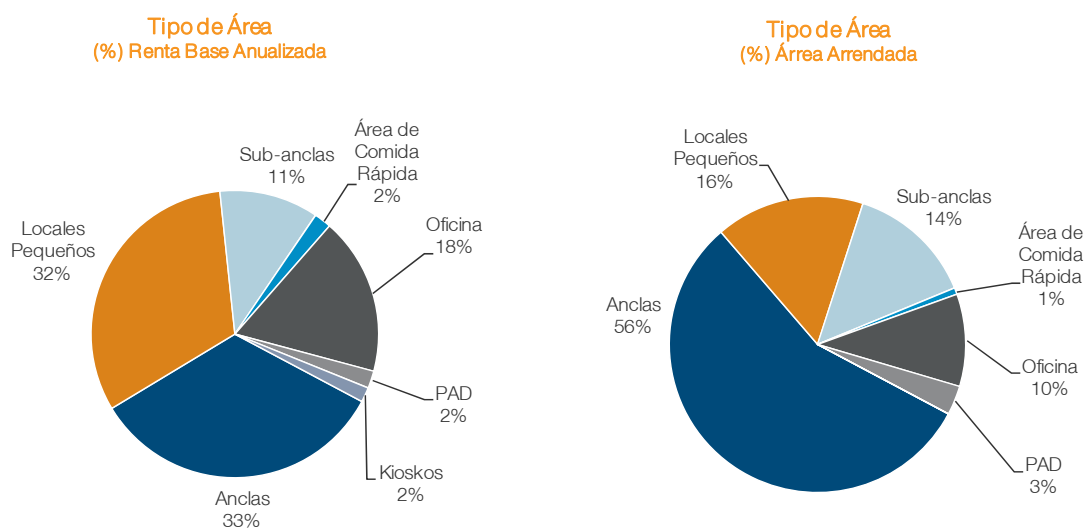
Una mayoría de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar 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 están inclinados a permanecer en los edificios donde han establecido sus operaciones.



Nuestro portafolio comercial/oficinas cuenta con una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2014, el 94.1% de estas propiedades fueron otorgadas en arriendo, en términos de ABA, a aproximadamente 725 arrendatarios, incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 17.0% de nuestra ABA o el 17.6% de nuestra renta base anualizada comercial/oficinas. Las marcas asociadas de WalMart representan alrededor del 29.9% del área comercial/oficinas arrendada total y el 17.6% de la renta base anualizada comercial/oficinas a dicha fecha.

Nuestro portafolio comercial/oficinas incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un

centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2014, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 33.6% de nuestra renta base anualizada comercial.



Nuestros Arrendamientos

Muchos de los contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales 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 92.6% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014, 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.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2014, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de área industrial arrendada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.1 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2014, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Industriales por Vencer – Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2014						
Año	Número 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	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	40	161.4	6.7%	\$ 9.6	7.5%	4.96
2015	80	470.4	19.6%	24.0	18.7%	4.26
2016	58	327.6	13.7%	18.3	14.3%	4.66
2017	49	364.1	15.2%	19.2	15.0%	4.39
2018 y posteriormente	132	1,072.5	44.8%	57.2	44.6%	4.45
Total	359	2,396	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

Comercial/oficinas

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comercial/oficinas incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador) o mediante carta de crédito (o una fianza). La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2014, el 3.2% de nuestros ingresos de propiedad absoluta de carácter comercial/oficinas se derivó de los ingresos de renta variables. La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas fijas o que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Prácticamente todos nuestros arrendamientos comercial/oficinas están denominados en pesos mexicanos.

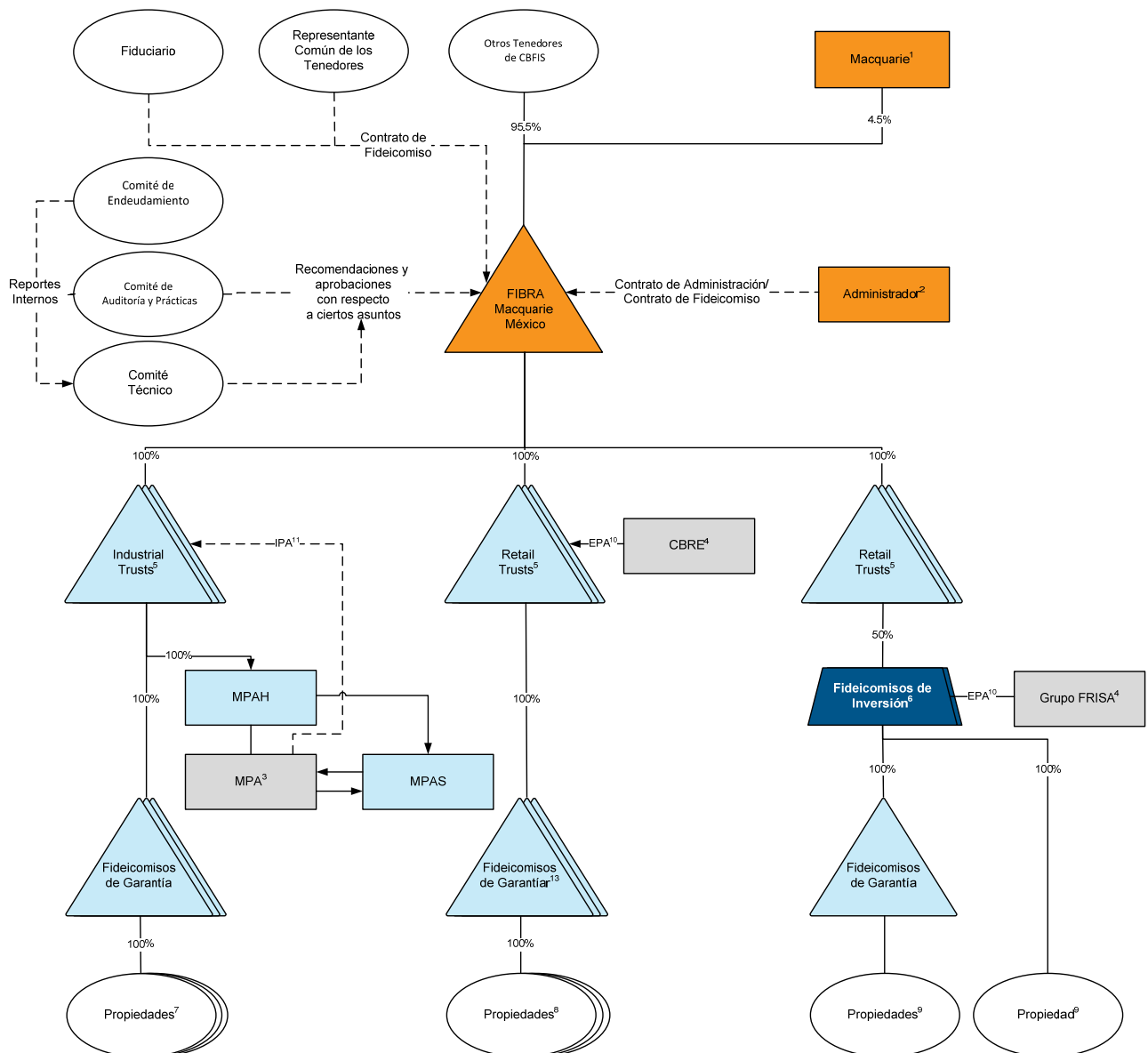
Al 31 de diciembre de 2014, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial/oficinas fue de aproximadamente de 8.0 años, con base en superficie arrendada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 11.6 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comercial/oficinas que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2014, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Comerciales y de Oficinas por Vencer – Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2014						
Año	Número 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	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	78	10.0	2.4%	\$ 2.5	5.3%	20.95
2015	171	18.1	4.3%	4.1	8.6%	18.92
2016	141	58.8	14.1%	11.2	23.6%	15.92
2017	201	36.1	8.6%	6.0	12.6%	13.80
2018 y posteriormente	134	294.4	70.5%	23.7	49.9%	6.70
Total	725	417	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

vii. Nuestra Estructura

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que detentamos todo el capital y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas, están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro fondo tiene la siguiente estructura:



- (1) Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas al 31 de diciembre de 2014.
- (2) Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de MIRA, una división de Macquarie Funds Group, el negocio de administración de fondos de Maquarie Group.
- (3) Nuestro Administrador de Propiedades Interno es el administrador de propiedades con respecto a las propiedades industriales que adquirimos de GECREM, CPA y DCT Industrial.
- (4) Nuestros Fideicomisos de Inversión han celebrado contratos de administración de propiedades con (a) CBRE, quien es nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que adquirimos de Fondo Comercial y Carr; y (b) Frisa quien es nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que adquirimos de conformidad con nuestra Adquisición de Inmuebles Kimco.

- (5) Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.
- (6) Corresponde a dos Fideicomisos de Inversión, cada uno de los cuales pertenece en un 50% a Frisa, los cuales califican como entidades transparentes para efectos de ISR.
- (7) Corresponde a 259 propiedades industriales adquiridas de afiliadas de GECREM, CPA y DCT Industrial, según sea aplicable. Estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio de los acreditantes de los créditos relacionados con dicha adquisición con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos.
- (8) Corresponde a ocho propiedades comercial/oficinas que adquirimos de Carr y Fondo Comercial, respectivamente. Dichas propiedades y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio de los acreditantes de los créditos relacionados con dichas adquisiciones con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos.
- (9) Corresponde a 9 propiedades comerciales que adquirimos de Kimco. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio de los acreditantes de los créditos relacionados con dichas adquisiciones con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante es propiedad de los Fideicomisos de Inversión correspondientes, pero se encuentra gravada por una hipoteca otorgada en favor de los acreditantes de una línea de crédito en relación con dicha adquisición a efecto de garantizar el pago y cumplimiento de las obligaciones de nuestros Fideicomisos de Inversión bajo dicho contrato.
- (10) EPA se refiere a Administrador de Propiedades Externo.
- (11) IPA se refiere a Administrador de Propiedades Interno.

viii. Administrador

Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de MIRA. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría y Prácticas de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias 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 con respecto a nuestros intereses 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 (en abril y en octubre).
- 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 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. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó un inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Administrador poseía 4.5% de nuestros CBFIs en circulación.

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	50
Simon Hanna	Director de Finanzas	38
Juan Monroy	Director General Adjunto y Director de Adquisiciones	40
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias	55

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 20 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).

Simon Hanna. El señor Hanna fungió como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 antes de ser asignado a nuestro fondo. Antes de ello, fue responsable de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en su oficina de Sydney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias. El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 18 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.

Peter Gaul. El señor Gaul empezó a trabajar en Macquarie en 2012. El señor Gaul tiene 26 años de experiencia en bienes inmuebles y finanzas en bienes inmuebles, 15 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 México, 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.

Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director General Adjunto y Director de Adquisiciones y Director de Finanzas de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no será recargada a nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos del Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones del mismo
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

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	Consejero	51
Matthew Banks	Presidente del Consejo y Consejero	53
Graeme Conway	Consejero	40
Jonathan Davis	Consejero	62
Nick O'Neil	Consejero	36

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. En esta posición, el Sr. Stanley ha supervisado las adquisiciones de Wales & West Utilities, Energy Power Resources y sus compañías hermanas, Wightlink, Bristol Airport, Thames Water, APRR, National Car Parks, Airwave, National Grid Wireless (Arqiva), Techem, Condor Ferries, Brussels Airport, Copenhagen Airports, CRa y Thyssengas. Ha estado involucrado en la adquisición y administración continua de Decarred, Mareña Renovables y un paquete de torres de telecomunicación adquiridas de Telefónica. 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, en el Reino Unido.

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, Asia, y América Central. El señor Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de MIRA y también es jefe del negocio Real Estate Banking dentro de MIRA, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia y Sudáfrica. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro del Grupo de Bienes Raíces y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie. Previamente, el señor Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos y Australia de Lend Lease Corporation.

Graeme Conway. El señor Sr. Conway, radicado en Nueva York, es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) en América y es parte del Comité Ejecutivo de MIRA en América. Tiene más de 16 años de experiencia en infraestructura y ha trabajado en Mercado alrededor del mundo incluyendo Australia, Europa y Norteamérica. El Sr. Conway ha dirigido numerosas transacciones en los sectores del agua, energía, almacenamiento y energía renovable. El Sr. Conway inició su Carrera con Macquarie en 1997 y ha trabajado en asesoría, administración financiera de proyectos, finanzas estructuradas y administración de fondos de infraestructura. En 2001, el Sr. Conway se mudó al Reino Unido, donde fue parte fundamental de la creación del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie (MEIF-1). El Sr. Conway creó posteriormente el equipo de Energía y Servicios Públicos Europeos de Macquarie Capital Advisory y, más adelante, se convirtió en el Director de Macquarie Capital Europe. Posee una Licenciatura en Ingeniería (graduado como el primero de su clase) y una Licenciatura en Comercio con énfasis en Finanzas y Administración por la University of Western Australia.

Jonathan Davis. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. El Sr. Davis cuenta con una amplia experiencia que, junto con sus múltiples relaciones con diversas compañías del sector público y privado en México, contribuyen a una mejor obtención 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 Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El señor Davis también es miembro de los consejos de Banobras, Banco WalMart 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 las operaciones de MIRA en América Latina. Él lideró el establecimientos de Macquarie Mexican Infrastructure Fund, el primer fondo en América Latina de Macquarie que inició en 2009 y el establecimiento de nuestro fondo, una de las primeras Fibras en México, en el 2012. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de MIRA, y es parte del consejo del socio general de Macquarie Crop Partners que cuenta con operaciones en Australia y Brasil. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo recaudación de fondos, estructuración, inversiones y administración de activos. Antes de unirse a Macquarie, el Sr. O'Neil trabajó en la división de impuestos de KPMG Australia, proporcionando servicios corporativos y asesoría fiscal de fusiones y adquisiciones para clientes de KPMG. El señor O'Neil recibió su licenciatura en Artes y su licenciatura en Derecho por la Universidad Bond en Australia.

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	53
Nick O'Neil	Director Ejecutivo de MIRA Latinoamérica	36
Jaime Lara	Director General de nuestro fondo	50
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias para nuestro fondo	55
Juan Monroy	Director General Adjunto y Director de Adquisiciones para nuestro fondo	40
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	65
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	74
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	48

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 multinacionales.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la universidad The University of 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 un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Su áreas de especialización son: *Fusiones y Adquisiciones, Competencia Económica, y Derecho Corporativo*. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, principalmente en la defensa de los derechos de las minorías y la realización de procedimientos sofisticados de compraventa. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Arbitraje y Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine, Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 15 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja con niños sin hogar y sus familias.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del patrimonio de nuestro fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas sobre operaciones de partes relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (2) cualquier operación de parte relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla

con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la ley del impuesto sobre la renta federal de México y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;

- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier Reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- girar instrucciones a nuestro Fiduciario a fin de que asuma una recompra o cancelación de nuestros CBFI, a solicitud previa de nuestro Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del patrimonio de nuestro fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o mas (pero menos del 20%) del valor del patrimonio de nuestro fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAs, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la asamblea de Tenedores de CBFI, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requieran la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas son el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas es responsable, entre otros aspectos, de (i) evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro auditor externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro auditor externo; (ii) aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro auditor externo; en el entendido que nuestro auditor externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo auditor externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario; (iii) revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI; (iv) recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas; (v) celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario; (vi) discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas; (vii) investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable; (viii) emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y (ix) recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime Lara y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

ix. Administración de Propiedades

A partir de la fecha de este informe, la administración del día a día de nuestras propiedades se administra de la siguiente manera (i) nuestras propiedades industriales están administradas por nuestro administrador de propiedades interno, plataforma de servicios de arrendamiento, ingeniería y contabilidad, la cual fue establecida por nuestro fondo y misma que es una subsidiaria totalmente controlada del mismo; (ii) las propiedades comercial/oficinas que componen el Portafolio del Fondo Comercial y el de Carr están administrados por CBRE; y (iii) las propiedades que componen el Portafolio de Kimco están administradas por Frisa. CBRE y Frisa son administradores externos de propiedades contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión, y creemos que CBRE y Frisa (quien cuenta con experiencia en la administración del Portafolio Kimco respectivas antes e nuestra adquisición de una participación del 50% en las mismas y que es titular de la participación del 50% restante en el fideicomiso de inversión que mantiene el Portafolio Kimco) están bien posicionadas para continuar prestando servicios de administración de propiedades. Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE vencen en abril de 2015 y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2019. Nuestro contrato de administración de propiedades con Frisa será automáticamente renovado por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación anticipada.

Nuestro Administrador Interno de Propiedades fue establecido por nuestro fondo en el cuarto trimestre de 2013, y sus funcionarios ejecutivos y empleados senior cuentan con experiencia considerable y correspondiente en la administración de propiedades en la industria inmobiliaria mexicana. Creemos que una plataforma integrada de administración de propiedades, a través de nuestro Administrador Interno de Propiedades, estrechará nuestras relaciones industriales con arrendatarios, reestructurará nuestro proceso de arrendamiento y administración, identificará y atenderá de forma más efectiva las áreas de mejora en nuestras propiedades y su administración, proporcionará una mejor entrega y administración de gastos y mantenimiento de capital para nuestras propiedades, y facilitará el flujo de información para la administración correspondiente.

x. Estatus de la 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, el componente gravable de las distribuciones realizadas por una FIBRA están sujetas a impuesto sobre la renta a una tasa del 30%, el cual es retenido por los intermediarios, mismos que mantienen nuestros CBFIs, y es acreditable por sus beneficiarios; sin embargo, ciertos beneficiarios, como las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro mexicanas (SIEFORES) y los fondos de pensiones extranjeros exentos de impuestos, no están sujetos a este impuesto y tienen derecho a recibir los montos distribuidos en términos brutos.

xi. Política de Distribución

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 los Artículos 187 y 188 de la LISR. Cualquier cambio a nuestra Política de Distribución que no cumpla con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 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.

A partir del primer trimestre de 2015 utilizaremos fondos provenientes de operaciones ajustados ("AFFO") como base para determinar nuestro efectivo disponible para distribución, con una razón de pago esperada entre 95%-100% de los AFFO generados por el portafolio existente de FIBRAMM. Derivamos los AFFO al restar de FFO (consulte la sección "Discusión y Análisis de la Situación Financiera y Resultados de Operaciones de la Administración - Otra Información Financiera No Acorde a los US GAAP") gastos de capital normalizados, mejoras de arrendatarios y cuotas de arrendamiento, con un ajuste proporcional de las partidas atribuibles a inversión de capital contabilizado. Los gastos de capital normalizados incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

El 29 de abril de 2014, autorizamos una distribución de 108.0% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 1 de enero de 2014 al 31 de marzo de 2014, o \$0.475 por CBFI, lo cual fue pagado el 16 de mayo de 2014. El 28 de julio de 2014, autorizamos una distribución de 99.8% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 1 de abril de 2014 al 30 de junio de 2014, o \$0.475 por CBFI, lo cual fue pagado el 11 de agosto de 2014. El 27 de octubre de 2014, declaramos una distribución de 97.1% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 30 de junio de 2014 al 30 de septiembre de 2014, o \$0.354 por CBFI, lo cual fue pagado el 7 de noviembre de 2014. El 26 de febrero de 2015, declaramos una distribución de 85.8% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 30 de septiembre de 2014 al 31 de diciembre de 2014, o \$0.354 por CBFI, lo cual fue pagado el 13 de marzo de 2015.

xii. Resumen de Información Financiera

Estados de Resultado Integral Consolidados

A continuación se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa el ejercicio social con término el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

	2014 \$'000	2013 \$'000
Ingresos por la renta de propiedades	2,205,946	1,712,195
Gastos relacionados con propiedades	(332,432)	(194,042)
Ingresos netos de propiedades	1,873,514	1,518,153
Comisiones por administración	(160,003)	(150,860)
Gastos relacionados con operaciones	(29,732)	(258,870)
Cuotas y gastos profesionales, legales y de otro tipo	(44,968)	(59,260)
Total de gastos	(234,703)	(468,990)
Costos financieros	(678,740)	(554,782)
Ingreso financiero	79,981	101,453

	2014 \$'000	2013 \$'000
Otros ingresos	105,940	110,597
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	237,860	-
Pérdida cambiaria	(1,432,735)	(17,581)
Ganancias cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera calculadas a valor razonable.	2,389,699	458,905
Ganancia (pérdida) de revaluación no realizada en propiedades de inversión calculada a valor razonable	939,386	(80,413)
Utilidad para el ejercicio	3,280,202	1,067,342

xiii. Información relevante del periodo

No hay cambios materiales, incumplimientos o procedimientos legales

Además de los eventos relevantes divulgados a través de medios públicos, 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 muestra un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso a partir del 1 de enero de 2014 hasta el 31 de marzo de 2015 de acuerdo con las Regulaciones de la CNBV (todos los montos en \$ y EU\$ se han convertido, cuando se ha requerido, utilizando el tipo de cambio publicado en el respectivo comunicado público):

- El 31 de marzo de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevaría a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles 30 de abril de 2015, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La teleconferencia se efectuará después de la difusión de los resultados de FIBRAMM al primer trimestre.
- El 17 de marzo de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que ningún evento relevante causó el movimiento inusual presentado en la Bolsa Mexicana de Valores, en relación al volumen de negociación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por FIBRA Macquarie, y que dicho movimiento el 17 de marzo de 2015, se debió a condiciones de mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar al mercado cualquier evento relevante con oportunidad.
- El 10 de marzo de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que ningún evento relevante causó el movimiento inusual presentado en la Bolsa Mexicana de Valores, en relación al volumen de negociación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por FIBRA Macquarie, y que dicho movimiento el 10 de marzo de 2015, se debió a condiciones de mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar al mercado cualquier evento relevante con oportunidad.
- El 26 de febrero de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando los resultados financieros y la distribución de FIBRAM al cuarto trimestre y año completo al cierre del 2014. FIBRAMM reportó ingresos proporcionalmente combinados por \$642.6 millones durante el cuarto trimestre de 2014 comparado con \$477.6 millones en el periodo comparable anterior y \$2,341.0 millones para el año completo terminado el 31 de diciembre de 2014 comparado con \$1,712.2 millones en el periodo comparable anterior. Los fondos provenientes de las operaciones aumentaron a \$334.9 millones de

pesos, en el cuarto trimestre del 2014, comparado con \$233.2 millones en el periodo comparable anterior. Los fondos provenientes de la operación se incrementaron a \$1,184.6 millones de pesos en todo el año 2014 comparado con \$927.0 millones en el periodo comparable anterior. Al 31 de diciembre de 2014 FIBRAMM tenía 811,363,500 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en circulación. FIBRAMM declaró una distribución de \$0.354 por certificado para el cuarto trimestre, pagadero el 13 de marzo de 2015 a los Tenedores registrados al 12 de marzo de 2015. Los certificados de FIBRAMM comenzarán a cotizar excluyendo distribuciones (ex-distribución) el 10 de marzo de 2015

- El 18 de febrero de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM concluyó la adquisición de una propiedad industrial consistente en dos edificios, con un área de 59,200 metros cuadrados (637,000 pies cuadrados) ubicada en Monterrey, Nuevo León, propiedad de Ridge Property Trust II, por EU\$58.0 millones (aproximadamente \$864.0 millones de pesos), excluyendo los costos de transacción e impuestos.
- El 11 de febrero de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevaría a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 27 de febrero de 2015, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La teleconferencia se efectuará después de la difusión de los resultados de FIBRAMM al cuarto trimestre y anuales, correspondientes al 2014.
- El 10 de febrero de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que Jaime del Rio deja el cargo de Director de Relación con Inversionistas que desempeñaba para FIBRAMM, para dedicarse a otras oportunidades laborales.
- El 28 de enero de 2015, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que ningún evento relevante causó el movimiento inusual presentado en la Bolsa Mexicana de Valores, en relación al volumen de negociación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por FIBRA Macquarie, y que dicho movimiento el 28 de enero de 2015, se debió a condiciones de mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar al mercado cualquier evento relevante con oportunidad.
- El 22 de diciembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM había alcanzado un acuerdo para adquirir una propiedad industrial, de dos edificios, con un área de 59,200 metros cuadrados (637,000 pies cuadrados) ubicada en Monterrey, Nuevo León, propiedad de Ridge Property Trust II por EU\$58.0 millones (aproximadamente \$849.7 millones de pesos), excluyendo costos de transacción e impuestos.
- El 30 de octubre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando su distribución declarada previamente de 0.354 pesos por certificado para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2014, se pagará el 7 de noviembre de 2014 a los Tenedores registrados al 6 de noviembre de 2014. Los certificados de FIBRAMM cotizarán excluyendo la distribución a partir del 4 de noviembre de 2014.
- El 28 de octubre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando la presentación de sus resultados financieros del tercer trimestre a través de la plataforma de Emisnet, junto con sus estados financieros e información financiera complementaria para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2014. FIBRAMM identificó un error tipográfico en el evento relevante emitido el 27 de octubre 2014 en donde se anunciaron los resultados operativos y financieros de FIBRAMM. El índice de cobertura del servicio de deuda de FIBRAMM (ICD) al 30 de septiembre 2014 fue de 5.3x como se refleja en la información financiera suplementaria publicada por FIBRAMM, y no 5.42x como se indicó en el evento relevante.
- El 27 de octubre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando los resultados financieros de FIBRAMM del tercer trimestre del 2014. FIBRAMM reportó ingresos proporcionalmente combinados por \$588.5 millones durante el tercer trimestre de 2014 comparado con \$411.3 millones de pesos en el periodo comparable anterior. Las ganancias proporcionalmente combinadas para los nueve meses al cierre de septiembre 2014 aumentaron a \$1,688.5 millones de pesos de \$1,229.4 millones en el periodo comparable anterior. Los fondos provenientes de las operaciones se elevaron a un total de \$295.9 millones en el tercer trimestre de 2014 comparado con \$262.2 millones en el periodo comparable anterior. Los FFO se incrementaron a \$849.7 millones de pesos en los nueve meses al 30 de septiembre de 2014 comparado con \$692.0 millones en los nueve meses al cierre de septiembre de 2013.
- El 17 de octubre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que ningún evento relevante causó el movimiento inusual presentado en la Bolsa Mexicana de Valores, en relación al volumen de negociación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por FIBRA

Macquarie, y que dicho movimiento 17 de octubre de 2014, se debió a condiciones de mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar al mercado cualquier evento relevante con oportunidad.

- El 1 de octubre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevaría a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el martes 28 de octubre de 2014, a las 7:30 a.m. hora del centro / 9:30 a.m. hora del este. La teleconferencia se efectuará después de la difusión de los resultados de FIBRAMM al tercer trimestre del 2014
- El 24 de septiembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que ningún evento relevante causó el movimiento inusual presentado en la Bolsa Mexicana de Valores, en relación al volumen de negociación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) emitidos por FIBRA Macquarie, y que dicho movimiento 24 de septiembre de 2014, se debió a condiciones de mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar al mercado cualquier evento relevante con oportunidad.
- El 23 de septiembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM había concluido su oferta global de Certificados Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), después de haber llevado a cabo exitosamente la colocación el 17 de septiembre de 2014. Un total de 206,612,583 CBFIs fueron emitidos en la oferta global, incluyendo la opción de sobreasignación, por un monto bruto total de aproximadamente \$4,855 millones (EU\$367 millones).
- El 22 de septiembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que la opción de sobreasignación local otorgada por FIBRAMM en la oferta pública en México de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) realizada por FIBRAMM el 17 de septiembre de 2014 en favor de J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de intermediarios colocadores mexicanos, fue ejercida totalmente por un monto de 9,401,939 CBFIs emitidos por FIBRAMM. También anunció que la opción de sobreasignación internacional otorgada por FIBRAMM en la oferta privada de CBFIs fuera de México de acuerdo a la Regla 144A y la Regulación S bajo la ley de valores de EU de 1933 realizada por FIBRAMM simultáneamente con la Oferta Pública en México del 17 de septiembre de 2014 en favor de Morgan Stanley & Co. LLC, BofA Merrill Lynch, Itau BBA USA Securities, Inc., J.P. Morgan Securities, LLC, Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, y Macquarie Capital, como compradores iniciales, fue ejercida parcialmente por un monto de 17,210,644 CBFIs emitidos por FIBRAMM
- El 18 de septiembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevó a cabo exitosamente la oferta global de 180 millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) que asciende a un monto bruto de \$4,230 millones de pesos, aproximadamente EU\$320 millones de dólares, excluyendo la opción de sobreasignación. Se esperaba que la transacción quedara concluida el 23 de septiembre de 2014 sujeta a las condiciones habituales de cierre.
- El 4 de septiembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que había iniciado esfuerzos de venta para llevar a cabo una oferta pública en México, y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), de conformidad con las resoluciones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores celebrada el 27 de agosto de 2014.
- El 4 de septiembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando la presentación de la oferta nacional e internacional.
- El 3 de septiembre de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) y que se encuentra actualmente depositado en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., sería canjeado el 11 de septiembre de 2014 (dejando sin efectos la fecha del 5 de septiembre de 2014 previamente anunciada), como resultado de las resoluciones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores celebrada el 27 de agosto de 2014.
- El 28 de agosto de 2014, el Fiduciario hizo un anuncio informando se llevaría a cabo el canje de título y la aprobación de una emisión adicional de hasta 300,000,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs).
- El 27 de agosto de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando los resultados de la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs) celebrada el 27 de agosto de 2014. Los resultados incluyeron la modificación de los documentos constitutivos de FIBRAMM, entre otras cosas, a fin de conformarlos a la nueva regulación para FIBRAS

emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cambios recientes en la Ley de Mercado de Valores, así como la adopción de las políticas de endeudamiento de FIBRAMM conforme a la propuesta del Administrador; y la emisión de hasta 300 millones de certificados adicionales, los cuales serían conservados en tesorería para (i) ser ofrecidos en México y/o (ii) ser utilizados como contraprestación para inversiones en activos inmobiliarios.

- El 21 de agosto de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que ningún evento relevante causó el movimiento inusual presentado en la Bolsa Mexicana de Valores, en relación al volumen de negociación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) emitidos por FIBRA Macquarie, y que dicho movimiento 21 de agosto de 2014, se debió a condiciones de mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar al mercado cualquier evento relevante con oportunidad.
- El 11 de agosto de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevaría a cabo una Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) el 27 de agosto de 2014 a las 10:00 am en las oficinas del Representante Común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. El propósito principal de la asamblea era el solicitar la aprobación para llevar a cabo la modificación de los documentos constitutivos de FIBRAMM a fin de conformarlos a la nueva regulación para FIBRAS emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cambios recientes en la ley de mercado de valores, así como emitir hasta 300 millones de certificados adicionales, los cuales serían conservados en tesorería para (i) ser ofrecidos en México y/o (ii) ser utilizados como contraprestación para inversiones en activos inmobiliarios.
- El 7 de agosto de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM firmó contratos de arrendamiento de dos propiedades industriales que suman un total de aproximadamente 10,360 metros cuadrados (111,500 pies cuadrados) en Mexicali y Querétaro.
- El 31 de julio de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando su distribución declarada previamente de FIBRAMM de 0.475 pesos por certificado para el trimestre terminado al 30 de junio de 2014, sería pagadera el 11 de agosto de 2014 a los Tenedores registrados al 8 de agosto de 2014.
- El 28 de julio de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando la información financiera suplementaria de FIBRAMM al segundo trimestre de 2014.
- El 28 de julio de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando los resultados financieros de FIBRAMM del segundo trimestre del 2014. FIBRAMM reportó ingresos proporcionalmente combinados por \$571.4 millones durante el segundo trimestre de 2014 comparado con \$412.4 millones de pesos en el periodo comparable anterior. Las ganancias proporcionalmente combinadas para los seis meses al cierre de junio 2014 se elevaron a \$1,100 millones de pesos de \$818.1 millones en el periodo comparable anterior. Los fondos provenientes de las operaciones se elevaron a un total de \$287.7 millones en el segundo trimestre de 2014 comparado con \$220.4 millones en el periodo comparable anterior. Los FFO se incrementaron a \$553.8 millones de pesos en los seis meses al 30 de junio de 2014 comparado con \$431.7 millones en los seis meses al cierre de junio de 2013.
- El 27 de junio de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevaría a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el martes 29 de julio de 2014, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La teleconferencia se efectuará después de la difusión de los resultados de FIBRAMM al segundo trimestre.
- El 18 de junio de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM comentó sobre los cambios a las disposiciones establecidas en la Circular Única de Emisoras, aplicables a las FIBRAS, expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio 2014.
- El 3 de junio de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que ningún evento relevante causó el movimiento inusual presentado en la Bolsa Mexicana de Valores, en relación al volumen de negociación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) emitidos por FIBRA Macquarie, y que dicho movimiento 3 de junio de 2014, se debió a condiciones de mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar al mercado cualquier evento relevante con oportunidad.
- El 27 de mayo de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando la presentación de sus resultados financieros del primer trimestre a través de la plataforma de Emisnet para reflejar unas reclasificaciones no materiales en el Estado de Variaciones en el Capital Contable.
- El 8 de mayo de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que la distribución previamente declarada de FIBRAMM de \$0.475 por CBFI del trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2014 sería pagadera a los accionistas el 16 de mayo del 2014 con una fecha de registro del 15 de mayo del 2014.

- El 29 de abril de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando los resultados financieros de FIBRAMM del primer trimestre. FIBRAMM reportó ingresos proporcionalmente combinados por \$528.6 millones durante el primer trimestre de 2014 comparado con \$405.8 millones de pesos en el periodo comparable anterior. Los fondos provenientes de las operaciones aumentaron a un total de \$266.1 millones en el primer trimestre de 2014 de \$211.3 millones en el periodo comparable anterior.
- El 29 de abril de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando el nombramiento del Sr. Juan Monroy como Director General Adjunto de Operaciones y Adquisiciones, manteniendo esas responsabilidades en su nuevo cargo.
- El 3 de abril de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevaría a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles 30 de abril de 2014, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La teleconferencia se efectuará después de la difusión de los resultados de FIBRAMM al primer trimestre.
- El 3 de abril de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando el nombramiento del Sr. Jaime del Rio Castillo, como Director de Relaciones con Inversionistas de FIBRAMM.
- El 28 de marzo de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM concluyó la adquisición de un 50% de participación en un portafolio de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional de Kimco Realty Corporation. FIBRAMM adquirió su 50% de participación por \$1,470 millones (aproximadamente EU\$113.2 millones), sin incluir el IVA, los costos de la transacción e impuesto predial.
- El 27 de marzo del 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM había concluido la adquisición de City Shops del Valle, un centro comercial de 15,914 metros cuadrados (171,297 pies cuadrados) que se ubica en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Mexico, en la Colonia del Valle. FIBRAMM había anunciado previamente en julio de 2013 su acuerdo para adquirir City Shops del Valle como parte de la adquisición de un portafolio de seis propiedades. La adquisición de la propiedad City Shops del Valle estuvo condicionada a la finalización de su construcción. FIBRAMM pagó aproximadamente \$2,800 millones (EU\$216.9 millones) por las seis propiedades, sin contar los costos de transacción e impuestos, con un pago contingente potencial (*earn-out*) de hasta aproximadamente \$84.4 millones (EU\$6.5 millones de dólares) pagaderos a los vendedores basado en arrendamiento adicional.
- El 3 de marzo del 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que la distribución previamente declarada de FIBRAMM de \$0.47 por certificado del trimestre que concluyó el 31 de diciembre de 2013 sería pagadera a los accionistas el 10 de marzo del 2014 con una fecha de registro del 7 de marzo del 2014. FIBRAMM declaró distribuciones totales por \$1.94 pesos en 2013, monto que se ubica en la parte más alta del rango de la directriz de FIBRAMM.
- El 26 de febrero de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando los resultados financieros de FIBRAMM del cuarto trimestre y de todo el ejercicio 2013. FIBRAMM reportó ingresos proporcionalmente combinados por \$476.9 millones durante el cuarto trimestre de 2013 y \$1.71 mil millones por todo el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013. Los fondos provenientes de las operaciones alcanzaron un total de \$233.3 millones durante el trimestre y \$927.0 millones por todo el ejercicio 2013. La oferta global inicial de FIBRAMM tuvo lugar el 19 de diciembre de 2012 y, como resultado, FIBRAMM no ha reportado los datos comparativos del periodo anterior. Al 31 de diciembre de 2013 había en circulación 604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM.
- El 21 de febrero del 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que el Sr. Graeme Conway se había integrado al consejo de Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V. (MMREM) el administrador de FIBRA Macquarie Mexico. El señor Sr. Conway, radicado en Nueva York, es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) en las Américas y es parte del Comité Ejecutivo de MIRA en las Américas, el Sr. Conway sustituye al Sr. Michael Cook.
- El 24 de enero del 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando el lanzamiento de la plataforma de administración de propiedades interna de FIBRAMM, MMREIT Property Administration (MPA). La nueva plataforma, que empezó a operar en enero, es una estructura que proporciona servicios integrales de administración de propiedades industriales, comercialización y contabilidad. La oficina corporativa de MPA se ubica en Monterrey.
- El 22 de enero de 2014, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRAMM llevaría a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el 26 de febrero de 2014, a las 7:30 a.m. hora del

centro / 8:30 a.m. hora del este. La teleconferencia se efectuará después de la difusión de los resultados de FIBRAMM del cuarto trimestre y de todo el ejercicio 2013.

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) 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.

i. 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;
- nuestra incapacidad para atraer y mantener arrendatarios ancla reconocidos en nuestras propiedades comerciales;
- la competencia que enfrentan nuestras propiedades comerciales de parte de otros centros comerciales u otros tipos de establecimientos comerciales y otros canales de comercio, tales como e-commerce;
- percepción negativa de los consumidores con respecto a la conveniencia y atractivo de nuestras propiedades comerciales;

- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales, incluyendo aquellos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- incremento en el crimen y la violencia que afecta el tráfico de consumidores en áreas donde se localizan nuestras propiedades comerciales;
- 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 actual crisis fiscal en la Unión Europea y la lenta recuperación económica en los 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, incluyendo la entrada de otras FIBRAS al mercado durante los dos años previos. Como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. 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. Con respecto a nuestras propiedades comerciales en particular, la apertura de nuevos centros comerciales cerca de nuestros centros comerciales pudiera requerir de inversiones no planificadas y pudiera dificultar nuestra capacidad para renovar nuestros contratos de arrendamiento o arrendarlos a nuevos arrendatarios. Dependiendo de los recursos disponibles, nuestros competidores pudieran tener mayor flexibilidad que nosotros y ser capaces de ofrecer concesiones de renta para atraer arrendatarios. 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.

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.

Alrededor del 90.0% de las propiedades de nuestro portafolio industrial están ocupadas, y aproximadamente el 94.1% de las pertenecientes a nuestro portafolio comercial están ocupadas, en términos de área bruta arrendable con base en datos al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2014, el periodo de arrendamiento promedio ponderado restante para nuestras propiedades industriales, comercial/oficinas con base en el área arrendada, era de 3.1 y 8.0 años, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente 18.7% de nuestros arrendamientos industriales y 8.6% de nuestros arrendamientos comerciales, en términos de renta base anualizada, fueron programados para vencer para el 31 de diciembre de 2015 (sin incluir arrendamientos en regularización). Adicionalmente, los arrendatarios con arrendamientos que han vencido pero que continúan ocupando espacio y pagándonos renta en forma mensual representan el 7.5% de las propiedades industriales ocupadas y 5.3% de las propiedades comercial/oficinas ocupadas, con base en la renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado a tarifas iguales o superiores a nuestras tarifas de renta existentes, o que disminuciones sustanciales a la renta, mejoras por parte de los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para los arrendatarios no sean necesarias de ofrecer para atraer a nuevos arrendatarios o para retener a los arrendatarios existentes. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales compiten con una cantidad limitada de demanda en México para los inmuebles comerciales y no podemos asegurar que habrá arrendatarios suficientes interesados en ocupar una tienda ancla o cualquier otro espacio rentable en nuestros centros comerciales y, si somos incapaces de arrendar espacio a algún arrendatario atractivo de una tienda ancla, el atractivo del respectivo centro comercial, en conjunto, disminuirá, con respecto a otros posibles arrendatarios. Además, en el futuro pudiéramos adquirir propiedades parcialmente ocupadas o sin desarrollar, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, y no podemos asegurar que seremos capaces de rentar dicho espacio vacante o sin desarrollar en términos favorables o en lo absoluto. 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. Más adelante, 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, a fin de mantener a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento expiran y para atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, 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 erogar 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 un contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. La condición financiera y resultados de operación de nuestros arrendatarios comerciales en particular están substancialmente relacionados a las ventas de nuestros arrendatarios, las cuales dependen de varios factores relacionados al gasto de los consumidores y a otros factores que afecten el ingreso de los consumidores, incluyendo las condiciones económicas prevalecientes en México y en los mercados específicos en los que estén ubicados los centros comerciales. Una reducción en el flujo de clientes en nuestros centros comerciales como resultado de cualquiera de estos factores, o como resultado de una mayor competencia en las proximidades de los centros comerciales, podría resultar en una disminución de los volúmenes de ventas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar la renta. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, 3.6% del total de los ingresos comerciales estaba compuesto de componentes variables (basados en ventas de arrendatarios). Atendemos 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 de manera adversa. 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 parcial o totalmente garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito o fianzas, o depósitos, liquidación o concurso mercantil puede resultar en la terminación del arrendamiento del arrendatario, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualquier 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 nuestras propiedades, 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 los códigos civiles aplicables de los estados de México para el arrendador en donde se localizan nuestras propiedades, y el arrendador 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.

Contamos con poca historia operativa 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, de manera sustancial, comenzaron a operar después de concluida la Oferta Global

Inicial, el 19 de diciembre de 2012. En consecuencia, nosotros y nuestro Administrador contamos con un historial operativo o 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 se mantiene sujeta a potenciales cambios significativos 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 la 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2014, 85.7% de nuestro portafolio, en términos de ABA, y 73.0% de nuestro portafolio, en términos de la renta base anualizada, está integrado 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 44.7% de nuestra área total arrendada y el 46.1% de nuestra renta base anualizada para nuestras propiedades industriales al 31 de diciembre de 2014. 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. Las siguientes regiones representan los siguientes porcentajes de nuestro ABA industrial al 31 de diciembre de 2014: Chihuahua (20.2%); Tamaulipas (18.9%); y Nuevo Leon (12.6%). Las siguientes regiones (y distritos) representarán los siguientes porcentajes de nuestro ABA industrial al 31 de diciembre de 2014: Estado de México (40.8%); Ciudad de México (31.3%); y Nuevo Leon (8.0%). 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.

Nuestras propiedades comerciales dependen de la capacidad de sus arrendatarios ancla y otros arrendatarios importantes para atraer clientes; y podrían verse afectados por la pérdida de uno o varios de estos arrendatarios o por el cierre de sus tiendas.

Por lo general, nuestras propiedades comerciales están ancladas por arrendatarios de gran tamaño y reconocido prestigio a nivel nacional. Las operaciones de estos arrendatarios podrían desacelerarse en cualquier momento, lo cual podría debilitar considerablemente la situación financiera de los mismos. En dicho supuesto, los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales -incluyendo las tiendas ancla y otros establecimientos importantes- podrían incurrir en incumplimiento con sus obligaciones contractuales, solicitarnos concesiones para poder seguir operando o declararse en insolvencia o quiebra; y cualquiera de estos hechos podría dar lugar a la terminación de los contratos de arrendamiento de dichos arrendatarios y a que perdamos los ingresos derivados de sus contratos. Por otra parte, algunos de nuestros arrendatarios podrían cerrar sus tiendas pero seguir pagando sus rentas, lo cual podría ocasionar una disminución en el tráfico de clientes y afectar las ventas de otros arrendatarios del centro comercial respectivo. Además de los posibles efectos de los cambios de circunstancias adversos, las fusiones o consolidaciones de grandes establecimientos podrían dar lugar al cierre de ciertas tiendas por motivos de recorte, duplicidad o exceso de cobertura geográfica. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales están sujetas a la significativa concentración de arrendatarios, donde el mayor arrendatario comercial, WalMart y tiendas asociadas, representa el 29.9% de nuestra área rentable comercial y 17.6% de nuestra renta comercial base anualizada al 31 de diciembre de 2014. Asimismo, nuestros diez más grandes arrendatarios industriales representan 22.3% del área industrial arrendada y 24.4% de la renta industrial base anualizada, al 31 de diciembre de 2014.

La pérdida de un arrendatario ancla u otro establecimiento importante, o el cierre de sus tiendas, podría ocasionar una disminución significativa en nuestros niveles de ocupación o en nuestros ingresos por arrendamiento; y podría suceder que no tengamos derecho de volver a arrendar el local vacante o que no logremos volver a arrendar de nueva cuenta el local vacante en términos atractivos o en lo absoluto. Más aún, en el supuesto de incumplimiento por parte de algún arrendatario ancla u otro arrendatario importante, podríamos experimentar demoras e incurrir en costos para hacer valer nuestros derechos como arrendador a fin de recuperar las cantidades que se nos deban en términos de nuestros contratos con dichas partes.

Cualquiera de estas situaciones, especialmente si el arrendatario involucrado cuenta con tiendas ancla en varias de nuestras propiedades comerciales, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestras propiedades comerciales están expuestas a los riesgos que afectan las ventas a los consumidores finales en general, tales como la contracción de la actividad económica, el nivel de gasto de los consumidores, el deterioro de la situación financiera de las grandes empresas comerciales y la competencia de parte de las bodegas de descuento y los vendedores a través de internet.

Históricamente, el sector de las ventas a los usuarios finales ha sido susceptible a los períodos de desacelere económico que por regla general provocan una disminución en los niveles de gasto de los consumidores. El éxito de nuestras propiedades comerciales depende de diversos factores relacionados con el nivel de gasto de los consumidores y/o que afectan los ingresos de los mismos, incluyendo la situación económica y el ambiente de negocios en general, las tasas de interés, la inflación, la disponibilidad de crédito para el consumo, los impuestos, la confianza del público en la situación económica a futuro, las tendencias demográficas y de la población y los niveles de empleo y salarios.

Nuestro desempeño financiero se ve afectado por los volúmenes de ventas y la capacidad de los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales para atraer clientela, lo que a su vez depende de factores externos tales como la situación económica a nivel nacional, estatal y regional, los niveles de gasto y confianza de los consumidores, la situación financiera de nuestros arrendatarios ancla y otras grandes empresas comerciales, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los nuestros, el cierre de tiendas en nuestras propiedades comerciales y la disminución de sus volúmenes de actividades. Nuestras propiedades comerciales también compiten con los minoristas, las bodegas de descuento, los centros comerciales para tiendas que ofrecen precios de fábrica, las empresas de ventas por internet y otros negocios en línea. El aumento de los niveles de gasto a través de internet podría afectar en forma significativa la capacidad de nuestros arrendatarios para generar ventas en sus tiendas. Las nuevas tecnologías y mejoras tecnológicas -incluyendo las nuevas tecnologías digitales y de servicios en línea- podrían incrementar la competencia para ciertos arrendatarios de nuestras propiedades comerciales. Cualquiera de estos factores podría provocar una disminución en los niveles de tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales, lo cual podría afectar en forma adversa la situación financiera de nuestros arrendatarios, el nivel de demanda de locales comerciales, el deseo de arrendar espacio en nuestras propiedades comerciales y la relativa popularidad de estos últimos. A su vez, estas condiciones podrían afectar en forma adversa los precios de renta de nuestros locales y podrían afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para incrementar nuestros ingresos y nuestra utilidad de operación depende en parte del constante aumento de la demanda de los productos y servicios ofrecidos por los arrendatarios de nuestros centros comerciales. La disminución de dicha demanda, ya sea debido a los cambios en las preferencias de los consumidores, a la contracción del poder adquisitivo o al desacelere de la economía a nivel regional, nacional o global, podría provocar una disminución en los ingresos de nuestros arrendatarios y, en consecuencia, afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

El sector de ventas a los consumidores finales depende en gran medida de las preferencias de estos últimos, que están sujetas a cambios; y cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder adecuadamente a dichos cambios.

El sector comercial depende en gran medida de las preferencias del consumidor, que están sujetas a cambios; por lo que cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder a dichos cambios. Los cambios en las preferencias de los consumidores, el surgimiento de nuevos formatos de centros comerciales y otros puntos de venta -incluyendo tiendas tanto reales como virtuales-, y la construcción de un creciente número de centros comerciales, han contribuido a que el segmento de las ventas sea objeto de constantes cambios y desarrollos. La necesidad de distinguirse y la competencia para desarrollar la lealtad de los consumidores están estrechamente ligadas a la adopción de medidas para renovar y desarrollar nuevos formatos comerciales. Estos proyectos requieren una creciente inversión en mercadotecnia, la selección y modificación de la mezcla de tiendas, cajones de estacionamiento, diseños arquitectónicos cada vez más complejos y la inclusión de un mayor número de actividades de esparcimiento, servicios y otras amenidades. Cualquiera de estos cambios en las preferencias de los consumidores, en los patrones de gasto y en las tendencias imperantes por lo que respecta a los formatos de centros comerciales, podría reducir los niveles de tráfico en nuestras propiedades comerciales u obligarnos a incurrir en gastos significativos para mejorarlos y hacerlos más atractivos para

nuestros arrendatarios y clientes. No podemos garantizar que lograremos prever y responder adecuadamente a dichas tendencias y acontecimientos y, de no lograrlo, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Los actos de delincuencia o violencia y los accidentes en nuestras propiedades comerciales podrían afectarnos en forma adversa.

En virtud de que los centros comerciales están abiertos al público y tienen altos niveles de tráfico de consumidores, están expuestos a incidentes tales como los actos de delincuencia, robo, asalto, vandalismo, violencia y accidentes tanto en su interior como en sus inmediaciones, que además pueden lesionar a nuestros visitantes y clientes. México está actualmente experimentando altos niveles de violencia relacionada con el narcotráfico y el pandillerismo. Estos incidentes se encuentran fuera de nuestro control y no tenemos la capacidad de impedirlos. De ocurrir cualquiera de estos incidentes, la imagen del centro comercial correspondiente podría verse afectada seriamente y su tráfico de clientes podría disminuir debido a la falta de confianza en la seguridad de sus instalaciones, lo cual afectaría los volúmenes de ventas de nuestros arrendatarios, los resultados de operación de dicha propiedad y su atractivo para otros posibles arrendatarios. Además, aunque contamos con pólizas de seguro de responsabilidad civil, podríamos vernos expuestos a responsabilidad civil y quedar obligados a indemnizar a los visitantes lesionados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Dependemos de la disponibilidad de servicios públicos, especialmente, de electricidad y agua, y cualquier interrupción, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de los mismos podría afectarnos en forma adversa.

La disponibilidad de servicios públicos, especialmente por lo que respecta al suministro de agua y electricidad, es fundamental para la adecuada operación de nuestras propiedades. Cualquier interrupción significativa, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de estos servicios podría dar lugar a un incremento en nuestros costos y a nuestro posible incumplimiento con los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con nuestros arrendatarios. Por tanto, cualquier interrupción en el suministro de estos servicios podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Pasivos contingentes o defectos desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.

Nuestros Fideicomisos de Inversión han asumido ciertos pasivos o defectos existentes de las propiedades de bienes raíces, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición o a la fecha del presente Reporte Anual. Defectos desconocidos o deficiencias podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por la propiedad, servidumbre u otros gravámenes. 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, impuestos no pagados 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 de propiedades por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, dicha auditoría no incluye 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. Estamos expuestos al riesgo de asumir, 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 en contra de 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 defectos o pasivos desconocidos fuere mayor, individualmente o de manera conjunta, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho ciertas declaraciones y garantías habituales pero limitadas.

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho declaraciones habituales pero limitadas en relación con dichas propiedades, las cuales tienen una vigencia limitada, y dichos vendedores se han comprometido a indemnizarnos por el incumplimiento de dichas declaraciones sujeto a determinadas deducciones y/o límites, según sea aplicable. Debido a que muchos pasivos, incluyendo pasivos ambientales, no pueden ser identificados durante la vigencia de las declaraciones y garantías aplicables, o pueden exceder los límites establecidos en los contratos de compraventa correspondientes, podríamos no tener recurso, o insuficiente recurso, contra los vendedores de dichos pasivos. Adicionalmente, los vendedores de las propiedades que hemos adquirido y, en la medida que sea aplicable, cualquier garante u obligado solidario conforme a los contratos de adquisición correspondientes, podrán tener activos limitados de los cuales podríamos obtener recuperaciones.

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.

Nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contamos con un principal total aproximado de EU\$1,000 millones pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014. 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 acreditantes conforme a estos contratos de crédito son los beneficiarios de los gravámenes u otras garantías sobre las propiedades que componen nuestro portafolio, y los flujos de efectivo que deriven de ellos, los cuales, según sea el caso, podrán ser garantizados o de otra forma gravados como colateral (incluyendo a través de fideicomisos de 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 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. 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, en 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 de inversión podría ser requerido a volver 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 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 de 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.

Las nuevas restricciones de apalancamiento contenidas en recientes modificaciones a la Circular Única podrían afectar adversamente nuestra capacidad para incurrir en endeudamiento adicional.

El 24 de junio de 2014, las modificaciones a la Circular Única comenzaron a surtir efectos. Entre otros aspectos, estas modificaciones requieren que cumplamos con un nuevo límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda para FIBRAS. En la actualidad estamos en cumplimiento con dichos requerimientos. Adicionalmente, estos requisitos podrían evitar que incurriéramos en deudas adicionales en el futuro, lo cual puede 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. Asimismo, si no pudiéramos incrementar la deuda al amparo de estos reglamentos, podríamos intentar emitir CBFIs adicionales, lo cual diluiría el porcentaje de nuestros inversionistas existentes. De igual modo, estas restricciones no podrán ser renunciadas por nuestro Comité Técnico y si incurriéremos en un incumplimiento al respecto el Administrador estará requerido a someter a discusión de la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda mínimo, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para cumplir con dichos requerimientos. Dicho reporte y plan correctivo requiere la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, mismo que deberá ser otorgado a más tardar dentro de los 20 Días Hábiles siguientes de que nuestro incumplimiento se divulgue al público inversionista. El límite de apalancamiento establecido actualmente por la CNBV es un porcentaje máximo de endeudamiento de 50%. El índice de servicio de cobertura de deuda mínimo establecido actualmente por la CNBV es un índice de servicio de cobertura de deuda de 1.0x.

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. Asimismo, existe la posibilidad de que adquiramos el seguro y nuestros arrendatarios nos reembolsen 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.

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.

Algunas de nuestras propiedades o 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 BPCs (bifenilos policlorados). Algunas de nuestras propiedades actuales o futuras se encuentran o podrán encontrarse adyacentes o cerca de otras propiedades hubieren contenido o en la actualidad contengan tanques subterráneos de almacenamiento utilizados para almacenar sustancias peligrosas o tóxicas. Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar al 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. Todas estas operaciones crean una posibilidad para 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).

A pesar de que hemos llevado a cabo, en relación con adquisiciones anteriores y, tenemos la intención de realizar estudios ambientales con respecto a cualquier adquisición en el futuro, 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 pueden no tener 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, se 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 de México. 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.

La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental entró en vigor el 7 de julio de 2013. Entre otras cosas, dicha Ley prevé la extensión de la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u omisiones, causen daños ambientales. Esta nueva ley prevé que se puede demandar una responsabilidad ambiental, independientemente de cualquier otra responsabilidad administrativa, civil o penal que aplique. Además, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes), incluyendo 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 con más de tres años de constitución, y a fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se extiende el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental de cinco a doce 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 están 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 nuestras propiedades 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 ambientales y 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 podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumir una adquisición, u obtenerlos en términos favorables; y
- 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.

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 tienen 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 y 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 o en lo absoluto, o de aumentar el financiamiento de capital en términos favorables o en lo absoluto, 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.

Existe la posibilidad de que fracasemos en nuestros intentos por incursionar en otros sectores del mercado inmobiliario o en mercados geográficos, en cuyo caso los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos sectores o mercados podrían verse afectados en forma adversa.

Al término de nuestra Oferta Global, nuestro portafolio estaba integrado exclusivamente por inmuebles industriales. Aunque nuestra estrategia de negocios incluye la diversificación de nuestro portafolio de entre distintos sectores del mercado inmobiliario, incluyendo los segmentos comercial/oficinas, cabe la posibilidad de que fracasemos en nuestros intentos por incursionar en los mismos. Nuestras inversiones en nuevos sectores del mercado inmobiliario, ya sea con respecto a nuestras Adquisiciones Recientes o cualesquiera otras adquisiciones que efectuemos en el futuro, podrían exponernos a riesgos a los que no estamos acostumbrados, incluyendo riesgos en materia de competencia, seguros, régimen legal, nuestro portafolio de clientes y el comportamiento de nuestros arrendatarios. Además, si se presenta la oportunidad, exploraremos la posibilidad de adquirir inmuebles en nuevos mercados en México. Cada uno de los riesgos relacionados con nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuestros mercados actuales, podría hacerse extensivo a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos. Por ejemplo, podríamos vernos forzados a incurrir en gastos considerables antes de siquiera desarrollar alguna escala en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos o generar algún ingreso importante relacionado. Nuestra capacidad para incursionar en nuevos tipos de activos o nuevos mercados geográficos depende de varios factores, incluyendo nuestra capacidad para identificar y adquirir sitios en ubicaciones atractivas, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional y la existencia de condiciones de mercado favorables. Además de estos riesgos, cabe la posibilidad de que no tengamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a las dinámicas y condiciones de otros segmentos del mercado inmobiliario o de otros mercados geográficos en los que intentemos incursionar, lo cual podría afectar en forma adversa nuestra capacidad para incursionar y operar en dichos segmentos o mercados geográficos. Asimismo, cabe la posibilidad de que nuestras inversiones en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos no

generen los rendimientos esperados. Si no tenemos éxito en la incursión en nuevos sectores del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

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

El valor de nuestros activos inmobiliarios está 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 IFRS, 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 el reconocimiento de cargos por daños en nuestro estado de resultados integral.

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

Substancialmente 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 o redesarrollo (distintas de mejoras de arrendatarios o expansiones realizadas en el curso ordinario). Sin embargo, como parte de nuestra adquisición del Portafolio Kimco, a través de los Fideicomisos de Inversión con Frisa, la co-inversión adquirió un área de 66,676 metros cuadrados de terreno adyacente a un número de las propiedades Kimco, mismas que en el futuro la co-inversión podría buscar sub-dividir de nuestras propiedades y/o desarrollarlas. Asimismo, esperamos involucrarnos en otras actividades de desarrollo en el futuro, lo cual nos sujetaría a ciertos riesgos que en la mayoría de los casos serían mayores que los riesgos relacionados con la adquisición de propiedades plenamente desarrolladas y operativas, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa:

- 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.

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. 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. Todas estas variables podrían incrementar o reducir en forma significativa el efectivo disponible para distribución y están sujetas a riesgo e incertidumbres que están más allá 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.

A partir del primer trimestre de 2015, utilizaremos a los AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para distribución. Derivamos AFFO al restar de FFO los gastos de capital normalizados, las mejoras de arrendatario y las comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de las partidas atribuibles a inversión de capital contabilizado. Los gastos de capital normalizados incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo. AFFO cuenta con limitaciones como una herramienta analítica, y deberá considerar dicha medida ya sea en forma independiente o como un sustituto para otros métodos de analizar nuestros resultados según sean reportados al amparo de las IFRS o las NIF de EE.UU. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de AFFO podría no ser comparable con otros indicadores de nombre similar de otras compañías.

La determinación de efectivo disponible para distribución con base en AFFO podría resultar en que nuestras distribuciones futuras sean inferiores que nuestras distribuciones históricas, dado que AFFO toma en cuenta reinversiones en nuestras propiedades y otras partidas, lo cual a la fecha de este instrumento ha sido realizado utilizando excedente de capital. Reportamos AFFO por un total de \$823.7 millones para el segundo, tercer y cuarto trimestres de 2014.

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. Adicionalmente, esperamos que nuestros gastos de capital para mantener nuestras propiedades aumenten a partir de las tendencias históricas después de la adquisición inicial de estas propiedades.

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 requisitos de costos de operación o gastos de capital aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestro rendimiento financiero, incluyendo nuestra capacidad para realizar distribuciones, podría verse afectado de forma adversa.

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

Algunas 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 más 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 política de seguros, podríamos 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.

Al 31 de diciembre de 2014, teníamos, junto con nuestros Fideicomisos de Inversión, un endeudamiento variable pendiente de pago de alrededor de EU\$270.6 millones. 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. El pago de intereses conforme a nuestras obligaciones de servicio de deuda o las de nuestros Fideicomisos de Inversión reduce nuestra capacidad de llevar a cabo distribuciones, así como reduce los fondos disponibles, de forma directa o indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, para realizar nuestras actividades o buscar oportunidades de negocios.

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

El Peso mexicano se apreció con respecto al Dólar un 5.3% en 2009 y 5.1% en 2010, se depreció 12.9% en 2011, se apreció 7.1% en 2012, se devaluó 0.6% en 2013, y se devaluó 12.8% en 2014. 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 de México 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 de México 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 de México en la economía mexicana.

Aproximadamente el 67.6% de los arrendamientos en nuestro portafolio estaban denominados en Dólares (92.6% de nuestros arrendamientos industriales están denominados en Dólares y todos nuestros arrendamientos comerciales están denominados en Pesos Mexicanos) con base en la renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014. Sin embargo, una parte 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. Por el contrario, podemos vernos afectados negativamente por la depreciación del Peso, dado que una parte de nuestros ingresos están denominados en Pesos y una porción significativa de nuestros gastos financieros están denominados en Dólares. Además, la depreciación del Peso también podría provocar una disminución del consumo en el sector comercial en México, lo que podría afectar negativamente los ingresos de nuestros arrendatarios comerciales, la demanda de los centros comerciales o nuestra capacidad para cobrar la renta de nuestros arrendatarios comerciales.

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

Actualmente, no tenemos cobertura contra fluctuaciones de la tasa de interés y tipo de cambio. En la medida que llevemos a cabo operaciones de cobertura en el futuro, podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra los riesgos de fluctuación en las tasas de interés y el tipo de cambio, 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 con sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a las fluctuaciones en las tasas de interés y el tipo de cambio. 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 aproximadamente el 67.6% de los arrendamientos en nuestro portafolio (compuesto por 92.6% de arrendamientos industriales denominados en dólares y todos nuestros arrendamientos comerciales denominados en pesos mexicanos) con base en la renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014 estaban denominados en dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros arrendatarios en dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, 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 en la fecha y lugar del pago o sentencia determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación al momento y en el lugar del pago o de la sentencia. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

Las autoridades mexicanas podrán ejercer procedimientos de expropiación sobre cualquiera de nuestras propiedades de acuerdo con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

El gobierno federal de México tiene la facultad de incautar propiedades privadas ubicadas en México que se utilicen para cometer algún delito relacionado con el crimen organizado, distribución de drogas, secuestro, robo de automóviles o tráfico humano. Si alguna de nuestras propiedades se utilizaren para cometer alguno de esos delitos y el gobierno federal mexicano ejerciere su derecho de expropiación y embargara cualquiera de dichas propiedades, podríamos perder la totalidad o una porción de nuestra inversión en esa propiedad. El embargo de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar nuestro desempeño financiero de manera adversa. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán esta facultad de expropiación sobre una o más de las propiedades que compongan nuestro portafolio. El embargo de alguna de nuestras propiedades podría afectar adversamente nuestro desempeño esperado y, como consecuencia, el flujo de fondos disponible para realizar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Necesitamos cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México.

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México o la “ley contra el lavado de dinero” fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de octubre de 2012 y surtió efectos el 17 de julio de 2013. Los reglamentos emitidos de conformidad con la ley contra el lavado de dinero fueron publicados el 16 de agosto de 2013 y el 23 de agosto de 2013 (Acuerdo 2/2013) y surtieron efectos el 1 de septiembre de 2013. De acuerdo con la ley contra el lavado de dinero, necesitamos presentar ante la Secretaría de Hacienda ciertas notificaciones a más tardar el 17o. día de cada mes después de cualquier mes durante el cual nos dediquemos (i) a la prestación de servicios de construcción o desarrollo inmobiliario, o actuemos como intermediarios en cuanto a la transmisión de derechos propietarios o inmobiliarios relacionados con la venta o compra de bienes inmuebles, en representación de clientes a los que prestemos tales servicios, cuando dichos servicios relacionados con un cliente excedan 8,025 veces el salario mínimo aplicable en la Ciudad de México, Distrito Federal; o (ii) a la creación de derechos personales de uso y goce de bienes inmuebles, cuando tales actividades que se relacionen con un cliente en determinado mes excedan 3,210 veces el salario mínimo aplicable en la Ciudad de México, Distrito Federal (dichos servicios están sujetos a la ley contra el lavado de dinero cuando los servicios mensuales para un cliente en determinado mes sean equivalentes o excedan 1,605 veces el salario mínimo aplicable en la Ciudad de México, Distrito Federal). Adicionalmente, de conformidad con la ley contra el lavado de dinero, debemos recabar y mantener información sobre clientes con los que llevemos a cabo actividades sujetas, y debemos nombrar a un representante para que actúe frente a las autoridades financieras correspondientes a fin de cumplir con nuestras obligaciones al amparo de la ley contra el lavado de dinero. Si no cumplimos con las obligaciones impuestas por la ley contra el lavado de dinero, podríamos estar sujetos a sanciones, incluyendo multas, lo cual pudiera tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño financiero.

Podría ser difícil para nosotros entablar demandas en México y ejercer nuestros derechos conforme a ciertas sentencias o laudos arbitrales.

Podríamos tener ciertas dificultades para entablar demandas en forma exitosa en México, en comparación con Estados Unidos. Asimismo, en la medida en que obtengamos una sentencia, pero requiera ser ejecutada ante los tribunales mexicanos, no podemos asegurarle que dichos tribunales ejecutarán la sentencia en cuestión. Existen numerosos y detallados requerimientos que se deben cubrir para ejecutar sentencias definitivas en México contra entidades o personas físicas mexicanas o extranjeras obtenidas por nosotros fuera de México, lo cual dificulta la ejecución de esas sentencias. Adicionalmente, podrían presentarse ciertas dificultades al ejecutar laudos arbitrales en México debido a que deben ser validados ante los tribunales mexicanos, deben cumplir con ciertos requisitos mínimos y en ocasiones están sujetos a ciertas recusaciones. De igual modo, los litigios en tribunales de México por lo general son procesos extensos y costosos debido a la existencia de diversas defensas y mociones específicas del sistema judicial mexicano.

ii. 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 supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades.

Sustancialmente todo el personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados por nuestro Administrador, nuestro Administrador Interno de Propiedades y nuestros administradores de propiedades externos. 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, internos o externos 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, internos o externos, 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, al internalizar nuestras actividades de administración de propiedades, 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 paguemos 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 verse adversamente afectado.

Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE vencen en abril de 2015 y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2019. Nuestro contrato de administración de propiedades con Frisa será automáticamente renovado por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación anticipada. No podemos asegurar que somos capaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades, o que tendremos éxito en integrar la administración de las respectivas propiedades bajo las actividades de nuestro Administrador de Propiedad Interno, o que dicha integración proporcione servicios de administración de propiedades 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 somos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades externos 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 pueden dar por terminado el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá de la representación de más del 50% de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y de cualquiera de sus afiliadas) con el voto favorable de los Tenedores que representen el 50% o más de los CBFIs con derecho a voto en dicha Asamblea, excluyendo los CBFIs del Administrador o de cualquiera de sus afiliadas. Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido de forma justificada (definido como fraude, negligencia grave (en los casos en que esa negligencia grave tenga un efecto adverso importante) o conducta dolosa de nuestro Administrador, en cada caso según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente), nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en

asesor de nuestro fondo respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro fondo o la facultad para instruir a nuestro Fiduciario, y tendrá derecho, en su calidad de asesor, a recibir una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de la destitución del Administrador 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 reemplazo 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 renuncia de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group provocará un evento de incumplimiento que dé 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 co-inversionistas (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 Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group cause derechos del tanto, derechos de venta conjunta (*tag-along*), derechos de venta forzada (*drag-along*), o derechos similares en representación de los co-inversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por co-inversionistas 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 renuncia del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group 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 tres de los ocho miembros de nuestro Comité Técnico son 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, Macquarie Asset Management, un grupo operativo dentro de Macquarie Group, administra fondos de capital privado y 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.

Además, podremos co-invertir con clientes o posibles clientes de Macquarie Group, vehículos patrocinados o dirigidos por Macquarie Group y/o cuentas administradas por separado en oportunidades de inversión particulares y la relación con dichos clientes, fondos, vehículos o cuentas podrían influir en las decisiones tomadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico y/o el personal responsable de estas co-inversiones.

Nuestro Administrador influye de manera significativa en nuestras actividades, así como en nuestras políticas de operaciones, finanzas e inversiones, y, con excepciones limitadas, puede actuar sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador, en su carácter de Administrador y como resultado de su capacidad de designar a miembros de nuestro Comité Técnico, influirá de manera significativa en nuestras actividades, y puede hacer uso de esta influencia de una manera que no vea por nuestros mejores intereses ni los de los Tenedores de nuestros CBFIs. Como inversionistas pasivos, los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán oportunidad de valorar posibles inversiones y decisiones de tendencia antes de su implementación (con la excepción de inversiones que representen 20% o más del valor de nuestro patrimonio de fideicomiso, en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses); por ello, los mismos deberán confiar en nuestro Administrador para que éste dirija y administre nuestros negocios. Asimismo, nuestro Comité Técnico y los Tenedores de nuestros CBFIs únicamente tienen derechos limitados a revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro fideicomiso.

Nuestro Administrador determina, en una buena medida, nuestras decisiones sobre operaciones, finanzas e inversiones, y puede afectar el cumplimiento de nuestro fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de los reglamentos, las adquisiciones, tendencias, estrategias de crecimiento, operaciones, deudas, la capitalización y

las distribuciones del impuesto federal sobre la renta de México aplicable. Dichas acciones podrían perjudicar el valor de Mercado de nuestros CBFIs, así como nuestra capacidad de proporcionar ganancias a nuestros inversionistas.

Macquarie Group o partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso.

Entidades de Macquarie Group o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso. Por ejemplo, en relación con nuestras adquisiciones, llevamos a cabo líneas de crédito para IVA garantizadas con Macquarie Bank Limited, mismas que han sido amortizadas. A pesar de que Macquarie Bank Limited es una filial de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro fondo y los intereses de los Tenedores de CBFIs.

Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos 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 ciertos portafolios de propiedades son administradas externamente por nuestros administradores de propiedades externos. En consecuencia, como tercero ajeno a nosotros, los incentivos de nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos pueden a veces entrar en conflicto o no ser completamente compatibles con los mejores intereses de nuestro Fideicomiso.

Las comisiones que pagaremos 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 externos 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 nuestros administradores de propiedades externos están basadas en su desempeño, y dicho método de remuneración puede motivar ciertas futuras ofertas de CBFIs, adquisiciones, contratos de arrendamiento, la contratación de servicios u otras operaciones o actividades relacionadas con nuestro fondo o nuestras propiedades por las cuales podemos pagar un sobreprecio o asumir riesgos innecesarios.

Asimismo, algunos de nuestros administradores de propiedades externos y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurarle que dichos administradores de propiedades externos no favorecerán a otras propiedades pertenecientes a ellos o administradas por los mismos o sus afiliadas sobre las propiedades administradas por nosotros. Además, algunos de los administradores de las propiedades externos pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido a que estos administradores de propiedad externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos las propiedades respectivas, y que ellos administran. Adicionalmente, nuestros administradores externos de propiedades podrán ser, en el futuro, afiliadas de los acreditantes conforme a algunas líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión, y por lo tanto, los intereses de estos administradores externos de propiedades no podrán estar, en el futuro, alineados con los de nuestro fondo en caso de un incumplimiento. En consecuencia, en su papel de administradores de propiedades externos, pueden ser, en el futuro, incentivados a tomar acciones que aumenten los beneficios para sus afiliadas, como los vendedores con respecto a nuestros contratos de adquisición de propiedades, bajo ciertos ajustes de precio post-cierre, precio adicional (*earn-out*) 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 podrán adquirir dichas propiedades. Esos y otros conflictos de interés que nuestros administradores de propiedad externos pueden enfrentar 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.

Las inversiones en co-inversiones podrían verse afectadas en forma adversa por nuestra incapacidad para tomar decisiones en forma unilateral, nuestra dependencia de la situación financiera de nuestros co-inversionistas y nuestros posibles conflictos con estos últimos.

En relación con la adquisición de las Propiedades de Kimco, hemos consumado una coinversión con Frisa, en la cual las nueve propiedades adquiridas de Kimco serán propiedad de dos Fideicomisos de Inversión en el cual tendremos un 50% de interés, y Frisa tendrá el 50% de interés restante. De estas propiedades, tres están ubicadas en el área metropolitana de la ciudad de México, dos en Cancún, dos en Tuxtpec, una en Guadalajara y una en Monterrey. Estas propiedades tienen un ABA total de 192,425 metros cuadrados (que constan de aproximadamente 43.4% de nuestro ABA comercial total) y el 89.6% están ocupadas, en cada caso al 31 de diciembre de 2014. Asimismo, es posible que decidamos co-invertir en otras propiedades en conjunto con terceros o con partes relacionadas, a través de asociaciones, coinversiones u otras entidades en las que nuestra participación no nos otorgue poder de control o en las que tengamos responsabilidad compartida por lo que respecta a la administración de una propiedad, asociación, coinversión u entidad correspondiente. Dichas inversiones conjuntas no nos permitirán tomar decisiones en forma unilateral con respecto al inmueble o la asociación, coinversión o entidad correspondiente. En algunos casos, las inversiones a través de asociaciones, coinversiones u otras entidades pueden involucrar riesgos a los que no estamos expuestos cuando no hay terceros involucrados, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios de coinversión incurran en quiebra, no aporten el capital que les corresponde, tomen malas decisiones, u obstruyan u ocasionen demoras en la toma de las decisiones necesarias, incluyendo decisiones para distribuir el efectivo disponible a las partes de coinversión correspondientes. Nuestros socios podrían tener intereses u objetivos económicos distintos a los nuestros y podrían estar en posición de tomar decisiones contrarias a nuestras políticas u objetivos. Dichas inversiones también nos exponen al riesgo de que surjan desacuerdos insuperables en la toma de decisiones tales como la venta de un inmueble, dado que ni nosotros ni nuestros socios tendremos el control absoluto de la asociación o coinversión. Los conflictos con nuestros socios de coinversión podrían dar lugar a un punto muerto o a litigios o arbitrajes que incrementen nuestros gastos e impidan que los miembros de nuestro equipo directivo concentren su tiempo y esfuerzo en nuestros negocios. Por tanto, los actos realizados por nuestros socios y el surgimiento de conflictos con los mismos podrían generar riesgos adicionales para los inmuebles pertenecientes a nuestras asociaciones o coinversiones. Además, en algunos casos podríamos resultar responsables de los actos realizados por nuestros socios.

Debido a que somos un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores de México, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Nuestro Administrador podría requerir dedicar cierto tiempo significativo e incurrir en gastos importantes para subsanar alguna deficiencia notable o debilidad esencial que fuere descubierta y que no pudiera subsanar en forma oportuna. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros,

nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestra reputación y nuestro desempeño financiero.

Nuestro fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.

Nuestro fideicomiso no es un contrato de garantía creado de acuerdo con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el patrimonio de nuestro Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de emisión. 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.

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 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, asesores, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como persona cubierta que preste sus servicios, a nuestro Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos respecto a una reclamación. Si nuestro Fiduciario utiliza recursos de nuestro fondo para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para realizar distribuciones se verían reducidos, afectando de ese modo negativamente las distribuciones.

iii. Riesgos Relacionados con México

Los riesgos no favorables en lo que respecta a política, economía, legalidad y regulación 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 4.7% 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. Las reducciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales donde se ubiquen nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo o incrementos en las tasas de inflación o interés podrían resultar en una menor demanda de nuestras propiedades. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducir costos y gastos al momento en que ocurra alguno de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidades podrían sufrir como resultado de ello. 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 continúa 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.

Actualmente, ningún partido político cuenta con una mayoría absoluta ya sea en la Cámara de Diputados o la Cámara de Senadores. La ausencia de una clara mayoría en el Congreso y la falta de alineación entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en México no afectarán en forma adversa nuestro desempeño financiero.

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. Incrementos en los índices de criminalidad en lugares donde se encuentran ubicados los centros comerciales podrían dar la percepción de que esas zonas son inseguras, lo que podría disminuir la cantidad de clientes en los mismos, impactando adversamente las actividades de nuestros arrendatarios comerciales, así como al atractivo de nuestras propiedades comerciales a posibles arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 45.4% de las propiedades, 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. 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 especial la cantidad de clientes en nuestros centros comerciales 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, 3.6% en 2012, 4.0% en 2013 y 3.8% en 2014. 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 INPC si las rentas están denominadas en Pesos). Con base en la renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente un 67.6% de los arrendamientos en nuestro portafolio se denominan en Dólares. Con base en la renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014, el 92.6% de nuestros arrendamientos industriales estaban denominados en Dólares, mientras que todos nuestros arrendamientos comerciales están denominados en Pesos Mexicanos. En consecuencia, algunos 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, nuestros arrendatarios tienen operaciones en los sectores manufacturero, de ventas al menudeo y servicios en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra o materia prima 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 7.9% y 8.7% en el 2007 y 2008 respectivamente. En respuesta a la recesión y la desaceleración económica en México durante el 2009, el Banco de México redujo la 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 4.9% en 2009. Además, en respuesta a una reciente desaceleración económica, el Banco de México bajó las tasas de interés en septiembre y de nuevo en octubre de 2013, a 3.50% a finales de octubre de 2013. Asimismo, en junio de 2014, el Banco de México disminuyó una vez más las tasas de interés a 3.0%. A corto 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 de 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.

iv. 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 cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a las FIBRAS, y que nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, con las disposiciones y requerimientos de Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva. El cumplimiento con las disposiciones

federales del impuesto sobre la renta de México 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 FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal para mantener nuestro estatus de FIBRA. Aunque nuestro fondo y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva 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 y tipos 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 tenemos 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. Adicionalmente, dado que ciertos movimientos no monetarios (por ejemplo, variaciones cambiarias y ajustes de inflación) podrán ser considerados ingresos para objetos fiscales mexicanos y por lo tanto, crear un ingreso gravable adicional, nuestros resultados fiscales podrían exceder nuestro efectivo disponible para distribuciones y podríamos no tener la capacidad de realizar suficientes distribuciones en el futuro para mantener nuestro estado 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 federales aplicables en materia del impuesto sobre la renta en México, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes y tipos 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 FIBRA podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Podemos ser clasificados como una compañía de inversión extranjera pasiva, lo cual podría traer consecuencias fiscales desfavorables con respecto a los Estados Unidos para los inversionistas de este país.

Con base en nuestros estados financieros y la composición prevista de nuestros ingresos y la valoración de nuestros activos, incluyendo el fondo de comercio y la estructura de nuestro Administrador de Propiedades Interno, no consideramos que vayamos a clasificarnos como una compañía de inversión extranjera pasiva (una "PFIC") para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para 2014 o un futuro inmediato, aunque no es posible asegurar lo anterior. Que se nos caracterizara como una PFIC podría traer consecuencias desfavorables con respecto al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para usted si fuere un Tenedor en dicho país que posea nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC.

Por ejemplo, los Tenedores de los Estados Unidos que posean nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC pueden quedar sujetos a más obligaciones tributarias de conformidad con las leyes y reglamentos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos, y quedarán sujetos a pesados requisitos de información. Específicamente, si un Tenedor de los Estados Unidos no llevare a cabo de manera

oportuna una selección de “fondo de elección calificado” (una “elección de QEF”) o una elección de valor de mercado con respecto a nuestros CBFIs (ambos según se describe más adelante), dicho tenedor estará sujeto en general a un impuesto especial a tasas ordinarias de impuesto sobre la renta sobre “exceso de distribuciones” (generalmente, toda distribución recibida en un ejercicio fiscal mayor a 125% del promedio de distribuciones anuales que dicho tenedor ha recibido en los tres ejercicios fiscales anteriores, o su periodo de tenencia, de ser más corto), así como toda ganancia recompensada sobre la venta de nuestros CBFIs. El monto de impuesto sobre la renta sobre exceso de distribuciones o ganancias aumentará por un cambio de interés que compense el aplazamiento fiscal, calculado como si el exceso de distribuciones y ganancias se obtuviera a prorrata a lo largo del periodo de tenencia de los CBFIs.

En caso de que fuéremos tratados como una PFIC durante cualquier ejercicio fiscal en el cual un Tenedor de los Estados Unidos posea nuestros CBFIs, dicho Tenedor de los Estados Unidos podrá evitar algunas de las normas no favorables descritas anteriormente si realizare una elección de QEF, en cuyo caso será necesario que el Tenedor de los Estados Unidos incluya anualmente en cada ejercicio en el cual seamos una PFIC su parte proporcional de nuestras utilidades y ganancias netas de capital, más las ganancias que dicho tenedor reconozca posteriormente a la venta de sus CBFIs por lo general se gravarán como ganancias de capital, y las distribuciones llevadas a cabo con respecto a sus CBFIs normalmente no estarán sujetas al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos en la medida que dichas distribuciones se relacionen con las utilidades gravadas.

Por otra parte, asumiendo que a nuestros CBFIs se les considera comercializados regularmente sobre un intercambio calificado, un Tenedor de los Estados Unidos puede evitar algunas de las normas desfavorables descritas anteriormente si llevare a cabo una “elección de valor de mercado” con respecto a sus CBFIs, en cuyo caso dicho tenedor generalmente reconocerá en cada ejercicio que somos una PFIC con ganancias o pérdidas ordinarias al término de dicho ejercicio igual a la diferencia entre el valor de mercado justo de los CBFIs y la base fiscal del tenedor de acuerdo con el mismo.

La determinación de si somos o no una PFIC se lleva a cabo anualmente y dependerá de la composición de nuestro ingreso y activos en cualquier momento. Concretamente, para cualquier ejercicio fiscal, se nos clasificará como una PFIC para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos si (i) 75% o más de nuestra utilidad bruta en ese ejercicio fiscal es utilidad pasiva, o (ii) el porcentaje promedio de nuestros activos (lo cual incluye efectivo) por valor que se produce o posee para la producción de utilidades pasivas es de al menos 50%. Pese a la realización de una elección de valor de mercado o de QEF, según se describe anteriormente, los Tenedores de los Estados Unidos que no pertenezcan a corporativos no serán elegibles para las tasas reducidas de impuestos sobre todo dividendo recibido de nuestra parte si fuéremos una PFIC en el ejercicio fiscal en el cual se pagan dichos dividendos o en ejercicio fiscal anterior.

No podemos asegurar a los Tenedores de los Estados Unidos que no seremos una PFIC en el ejercicio fiscal actual o en cualquier ejercicio fiscal futuro. Los Tenedores de los Estados Unidos tienen la necesidad de consultar con sus propios asesores fiscales en relación con las consideraciones del impuesto federal sobre la renta de los EE.UU. mencionadas anteriormente, incluyendo la conveniencia de llevar a cabo una elección de QEF o de valor de mercado.

Para garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Servicio de Impuestos Internos, le informamos que las discusiones sobre los asuntos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos contenidos en este Reporte Anual no se redactaron para el uso de los Tenedores, para quienes está prohibido su uso para efectos de evitar penalizaciones que pueda se les pueda imponer de conformidad con la ley fiscal local, estatal o federal.

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, estatal o local de los EE.UU., la regulación federal, local o estatal de México, u otras leyes o regulaciones fiscales que no sean de los EE.UU., o interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo será adoptada, promulgada o pudiera surtir efectos cualquier nueva ley, reglamento o interpretación judicial en materia fiscal, federal, estatal o local, de EE.UU., de México o de otro país fuera de EE.UU. y dicha ley, reglamento o interpretación pudiera tener un efecto retroactivo. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados en gran manera por dicho cambio en o por cualquier nueva ley fiscal, reglamento o

interpretación judicial o administrativa. Adicionalmente, los Tenedores de nuestros CBFIs deberán tener en cuenta que todo futuro cambio potencial en dichas leyes y reglamentos, específicamente las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y las disposiciones que rijan la FIBRA en específico, pudieran afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

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 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2004, estipulan el marco fiscal general aplicable a las FIBRAS, y dichas disposiciones derivan de la Ley del Impuesto sobre la Renta derogada de 2002, específicamente los Artículos 223 y 224, los cuales han sido reformados en múltiples ocasiones desde su promulgación. No podemos asegurarle que las leyes y reglamentos relacionadas con FIBRAS, incluyendo criterios e interpretaciones emitidas por las autoridades fiscales mexicanas que proporcionen directrices más específicas o distintas sobre los requisitos para calificar como un FIBRA no vayan a cambiar de tal forma que afecten en gran manera 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 o 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 Congreso de México recientemente aprobó una ley para una reforma financiera integral en México, que incluye modificaciones, entre otras leyes, a la Ley del Mercado de Valores. La ley incluye un nuevo régimen legal aplicable a las FIBRAS en México que, entre otras cosas, incorpora ciertos derechos y obligaciones de los Tenedores de los certificados del fideicomiso emitidos por FIBRAS bajo la Ley del Mercado de Valores. Aunque los derechos y obligaciones aplicables previstos en la nueva ley han sido incluidos contractualmente en nuestro Contrato de Fideicomiso, las reformas financieras en la nueva ley pueden otorgar derechos adicionales a los Tenedores de nuestros CBFIs no incluidos actualmente en nuestro Contrato de Fideicomiso, que podrían afectar negativamente nuestros resultados financieros o la cotización de nuestros CBFIs.

Asimismo, en términos del artículo 187 y 188 de la Ley Federal del Impuesto sobre la Renta de México, al menos el 70% del patrimonio de una FIBRA debe estar invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el resto debe estar invertido en valores emitidos por el gobierno federal mexicano e inscritos en el Registro Nacional de Valores o en sociedades de inversión en instrumentos de deuda. El incumplimiento de esta disposición podría resultar en la pérdida de la calificación de FIBRA para efectos del ISR. Sin embargo, actualmente el requisito de ley vigente no proporciona ninguna guía respecto de si una FIBRA puede tener activos en forma de efectivo, ya sea en Pesos o en otra moneda. Al 31 de diciembre de 2014, 15.8% de nuestro patrimonio del fideicomiso está integrado de efectivo y otros equivalentes de efectivo distintos de valores emitidos por el gobierno federal. Mantenemos ese efectivo y equivalentes de efectivo como capital de trabajo para fundear nuestros costos y gastos y otras obligaciones. Se han solicitado aclaraciones a las autoridades fiscales respecto de si a las FIBRAS les está permitido mantener efectivo y las autoridades fiscales podrían emitir una resolución administrativa a fin de proporcionar una guía adicional en relación con lo anterior, sin embargo, no podemos garantizar que dicha aclaración sea proporcionada ni que, en caso de que sí la obtengamos, no afecte de manera adversa nuestra capacidad de mantener nuestra calificación de FIBRA para efectos del impuesto sobre la renta. Si nos viésemos en la necesidad de modificar nuestro negocio de manera sustancial como resultado de la regulación fiscal, o si fuésemos incapaces de mantener nuestro estatus de FIBRA para dichos efectos, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

El Impuesto predial aplicable a 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 impuestos municipales 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.

v. Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs

Un mercado líquido para nuestros CBFIs no puede ser sostenido y las fluctuaciones en nuestro valor de mercado podría resultar en una pérdida importante en su inversión.

Dado que nuestros CBFIs no han sido registrados al amparo de la Ley de Valores, están sujetos a restricciones de transmisión en los Estados Unidos. No pretendemos proporcionar derechos de registro a Tenedores de nuestros CBFIs y no pretendemos presentar ninguna declaración de registro ante la SEC en relación con nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta inicial. 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 un mercado secundario se continúe desarrollando para nuestros CBFIs y 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 reales 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 están obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe los Tenedores de nuestros CBFIs, 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, y está sujeta a la aprobación por nuestros Tenedores de CBFI, 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 de mercado de 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.

A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, poseía 4.5% de nuestros CBFIs en circulación. Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de nuestro fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones en la fecha de inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, también debe mantener, por un mínimo de tres años después de la conclusión de nuestra oferta global inicial, una inversión de \$275.7 millones (aproximadamente, EU\$21.4 millones al momento de inversión) en nuestros CBFIs que deba realizar con los productos del Bono del Fundador Neto. Asimismo, nuestro Administrador, junto con sus filiales, tiene que reinvertir toda Comisión por Desempeño Neta en nuestros CBFIs, sujeto a la aprobación por parte de los Tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión inicial en nuestros CBFIs mientras sea Administrador de nuestro fondo, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus comisiones netas, un monto equivalente al Bono del Fundador 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 mexicanos.

Haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos mexicanos. Cualquier cambio significativo en el tipo de cambio entre Pesos mexicanos 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 mexicanos 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 mexicanos a Dólares u otras monedas, el gobierno federal de México podría instituir políticas de control 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.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferenciales de suscribir CBFIs en emisiones futuras.

Si los Tenedores de nuestros CBFIs autorizan una emisión adicional de CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tiene derechos de *prorrata*, de prioridad ni preferencial de suscribir en relación con cualquier emisión. Como resultado, la participación que tengan los Tenedores de nuestros CBFIs en nuestro Fideicomiso podría verse diluida por emisiones futuras.

Estamos sujetos a distintas normas de divulgación de las establecidas en otros países.

Un principal objetivo de las leyes de valores de los Estados Unidos, México y otros países es promover una completa y justa divulgación de toda la información corporativa pertinente. No obstante, puede haber menos o distinta información públicamente disponible sobre emisores de títulos extranjeros de la publicada por emisores de los EE.UU. de valores registrados. Estamos sujetos a obligaciones de información financiera con respecto a los CBFIs a registrarse en la Bolsa Mexicana de Valores. Sin embargo, las normas de divulgación establecidas en México pueden ser diferentes de las estipuladas en otros países, como los Estados Unidos. Por ello, es posible que el nivel de información disponible sobre nosotros no corresponda a los niveles de información a los cuales están acostumbrados los inversionistas no mexicanos en nuestros CBFIs.

La protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs es distinta de aquella de los Estados Unidos.

De conformidad con la ley de México, la protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs y las obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico son, en cierto sentido, distintas a las de los Estados Unidos y otras jurisdicciones. En particular, el régimen legal mexicano en lo que concierne a obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico no está tan desarrollado como en los Estados Unidos, y las normas aplicadas en los EE.UU. para establecer una independencia son diferentes de aquellas normas aplicadas de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes de México. Asimismo, en México no existen procedimientos para acciones colectivas o acciones derivadas de un tenedor de valores; existen distintos requisitos procedimentales para interponer demandas con respecto a un tenedor de valores. Debido a lo anterior, en la práctica puede ser más difícil para la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs exigir sus derechos frente a nosotros y los miembros del Comité Técnico o Tenedores que controlan nuestros CBFIs de lo que sería para los Tenedores de valores de una compañía de los EE.UU. o inversionistas en un fondo de inversión de bienes raíces de los EE.UU.

Es posible que sea complicado hacer que se cumplan las responsabilidades civiles frente a nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Administrador o sus directores y funcionarios.

Somos un fideicomiso existente de conformidad con las leyes de México y una parte significativa de nuestros activos se localiza en México. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, así con ciertos directores y funcionarios de nuestro Administrador residen en México; una parte considerable de los activos de los anteriores se localizan en México. Por otra parte, todos nuestros activos se localizan en México. Por consiguiente, existe la posibilidad de que usted no pueda llevar a cabo el servicio para oír y recibir notificaciones dentro de los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México sobre nosotros o dichas personas ni ejecutar sentencias contra nosotros o esas personas en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. No hay certeza en cuanto a la obligatoriedad, en demandas originales en los tribunales de México o en acciones judiciales para la ejecución de sentencias dictadas en tribunales de jurisdicciones que se encuentren fuera de México, de las responsabilidades civiles de conformidad con las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente de conformidad con las leyes de valores estatales y federales de los Estados Unidos.

Si los analistas de valores no continúan publicando 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 depende 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.

No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificador de valores. Por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente reporte anual, así como de los riesgos respectivos a nosotros, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

A la fecha del presente el Fideicomiso no ha emitido valores diferentes que nuestros CBFIs, y no ha registrado ni listado otros valores diferentes que nuestros CBFIs en el RNV o cualquier otro mercado.

e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV

El 27 de agosto de 2014, modificamos nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Título, con el fin de incorporar las modificaciones de la LMV y la Circular Única. Los cambios relevantes, derivados de dichas modificaciones a los derechos de los Tenedores de CBFIs son los siguientes:

- **Asamblea de Tenedores:** La asamblea general de Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios debe reunirse en cualquier momento a partir de que el Fiduciario realice una convocatoria. Dicha convocatoria deberá realizarse al menos con 15 días de anticipación. La información y documentación relacionada con los temas a tratar en la asamblea general no tendrá ningún costo, y deberá estar disponible para los Tenedores durante los 10 días previos a la asamblea.

Entre las facultades de la Asamblea de Tenedores, se encuentran las siguientes:

- aprobar cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso o cualquier inversión que no cumpla con el régimen de inversión;
 - aprobar las operaciones con partes relacionadas cuando las mismas representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso;
 - aprobar las políticas de apalancamiento y cualquier modificación a las mismas;
 - aprobar cualquier emisión adicional de CBFIs; y
 - aprobar cualquier modificación al esquema de compensación o de pagos al Administrador o cualquier tercero.
- **Comité Técnico.** El Comité Técnico designará los miembros del Comité de Endeudamiento. En caso que el Fideicomiso incumpla con los límites de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de deuda mínimo aplicables a FIBRAS, el Comité Técnico deberá aprobar el reporte que será entregado a la Asamblea de Tenedores.
 - **Oposición Judicial a Resoluciones de las Asambleas Generales de Tenedores.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 20% o más de los CBFIs en circulación podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
 - **Acciones de Responsabilidad.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 15% o más de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones.
 - **Convocar y Aplazar Asambleas de Tenedores.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 10% o más de los CBFIs en circulación podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplase por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

f) Destino de los Recursos

El 17 de septiembre de 2014, llevamos a cabo una oferta global de 180 millones de CBFIs por un total de \$4,230 millones de Pesos, o aproximadamente EU\$320 millones, excluyendo la opción de sobreasignación. El 28 de febrero de 2015, parte de los recursos netos de dicha oferta subsecuente fueron utilizados para adquirir una propiedad industrial de dos edificios ubicada en Monterrey, Nuevo León de Ridge Property Trust II por EU\$ 58.0 millones (aproximadamente \$864.0 millones), excluyendo los costos de transacción y los impuestos. Pretendemos utilizar el restante de los recursos netos de la Oferta Global en relación con el financiamiento de potenciales adquisiciones en el futuro, incluyendo los costos e impuestos relacionados con dichas operaciones. Sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, podremos tomar en préstamo fondos adicionales para consumir potenciales adquisiciones en el futuro y podremos utilizar los recursos netos de la Oferta Global para reducir nuestro endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento adecuado. Hasta que seamos capaces de completar cualesquier tipo de adquisiciones futuras, también podremos invertir temporalmente en equivalentes de efectivo y/o valores emitidos por el Gobierno Federal mexicano y registrados en el RNV.

Adicionalmente, continuamos centrándonos 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. Para la adquisición de propiedades industriales, pretendemos seguir enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro actual portafolio industrial. Para la adquisición de propiedades comerciales continuaremos enfocándonos 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 de oficinas continuaremos enfocándonos en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar estas oportunidades a través de las redes y relaciones bien establecidas de nuestro Administrador.

g) Documentos de Carácter Público

Hemos divulgado 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.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Relaciones con Inversionistas en las oficinas del Administrador ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 115, Piso 14, Col. Lomas de Chapultepec, México, DF 11000, o en el teléfono +52 55 9178 7700 o por correo electrónico a la dirección investors@mmreit.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma 284 Piso 9 Col. Juárez, C.P. 06600 en atención de Act. Jesús Abraham Cantú Orozco / Lic. Alejandra Tapia Jiménez o en el teléfono +52 55 5231 0588/ (55) 5231 0161 o a las siguientes direcciones de correo jecantu@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx; o del Fiduciario ubicadas Blvd. Manuel Avila Camacho No. 40-17, Lomas de Chapultepec, 11000 Mexico City, Mexico en atención de Ana Erika Martínez Avitia o en el teléfono +52 55 52018000 o en la dirección de correo ana-e.martinez@db.com.

2. INFORMACIÓN ADICIONAL DEL FIDEICOMISO Y SUS ACTIVOS

a) Patrimonio del Fideicomiso

i. Evolución de las propiedades, derechos o valores fideicomitidos

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”), un área de negocios dentro de la división llamada Macquarie Asset Management de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$100 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2014 (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.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales, 17 propiedades comercial/oficinas (nueve de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 24 ciudades a lo largo de 19 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.1 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que las propiedades comercial/oficinas representen más del 17.0% del ABA comercial/oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, el 90.0% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 359 arrendatarios, y el 94.1% de nuestras propiedades comercial/oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 725 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 4.2% de la renta base anualizada industrial y ningún arrendatario comercial/oficinas representa más del 17.6% de la renta base anualizada comercial/oficinas.

Nuestro portafolio de propiedades al 31 de diciembre de 2014 incluye propiedades adquiridas en el ejercicio 2014. El 27 de marzo, completamos la adquisición de una propiedad comercial por un precio de compra de \$537.8 millones (aproximadamente EU\$36.5 millones) pagados en efectivo. Adicionalmente, el 28 de marzo de 2014 adquirimos una participación del 50% en nueve propiedades comerciales adicionales por un precio de compra de \$1,471.7 millones (aproximadamente EU\$99.9 millones) pagados en efectivo, las cuales se mantienen a través de Fideicomisos de Inversión en donde detentamos una participación del 50%, y las afiliadas de Frisa detentan el 50% de la participación restante.

Tras la consumación de estas adquisiciones (con base en datos al 31 de diciembre de 2014), e incluyendo una adquisición adicional, concluida el 18 de febrero de 2015, conforme a la cual adquirimos una propiedad industrial a cambio de una contraprestación total de EU\$58.0 millones, al 28 de febrero de 2015, contamos con el siguiente portafolio diversificado:

- **Enfoque Industrial, Comercial/Oficinas:** Nuestro portafolio está compuesto por 260 propiedades inmobiliarias industriales con un área de 2.7 millones de metros cuadrados de ABA, 17 propiedades comercial/oficinas con un área aproximada de 443.8 mil metros cuadrados de ABA (incluyendo nueve propiedades comerciales con un área de aproximadamente 192.5 mil metros cuadrados de ABA que se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa).
- **Geografía:** Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades en 19 estados en México.

- **Arrendatarios:** Contamos con 355 arrendatarios industriales (incluyendo a Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo y Bimbo) que operan en más de 14 sectores industriales, entre otros: automotriz, logística, electrónica, alimentos y bebidas, plásticos y empaques, y con más de 700 arrendatarios comerciales (incluyendo a Walmart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot).

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un continuo crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. A pesar de que crecimiento del PIB del 2.1% en 2014 sea inferior al pronosticado, esperamos que las reformas recientemente promulgadas y la agenda legislativa de la actual administración impulse el crecimiento económico futuro a mediano plazo en México. Asimismo, esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero se salgan beneficiados de una recuperación continua en la economía de los Estados Unidos. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto más 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 incrementará la demanda interna. Esperamos que los sectores comercial/oficinas se beneficien de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y confianza del consumidor, así como las reformas legislativas de la administración actual enfocadas a incrementar la productividad y la competencia. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de MIRA, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

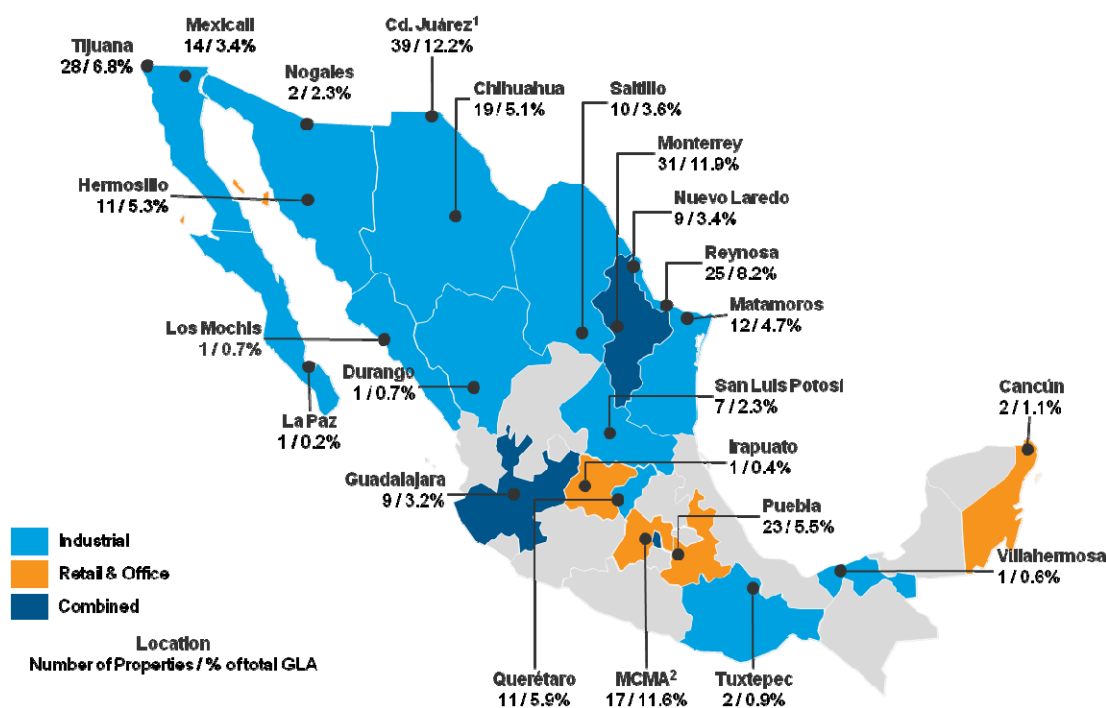
Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con 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 sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, 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, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades en 19 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales, comercial/oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 75.0% de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 24.0% está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2014, nuestras propiedades comercial/oficinas cuentan con alrededor de 725 arrendatarios, de los cuales aproximadamente un 33.6% está compuesto por arrendatarios ancla; el 32.0% por vendedores minoristas; y un 11.2% por arrendatarios sub-ancla, en cada caso en términos de renta base anualizada comercial/oficinas. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marca que incluyen WalMart, Cinépolis y Home Depot.

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



1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua

2. Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

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

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2014.

Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 31 de diciembre de 2014										
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	
Monterrey	30	34	87%	3,600	334	12.6%	\$ 15.9	12.4%	\$ 4.57	
Ciudad Juárez	38	41	86%	3,987	370	13.9%	15.8	12.3%	4.11	
Reynosa	25	32	86%	2,729	254	9.5%	11.3	8.8%	4.35	
Tijuana	28	41	90%	2,258	210	7.9%	9.8	7.6%	4.31	
Hermosillo	11	13	95%	1,785	166	6.2%	9.5	7.4%	5.03	
Puebla	23	46	96%	1,839	171	6.4%	9.5	7.4%	4.81	
Querétaro	11	20	100%	1,979	184	6.9%	9.5	7.4%	4.29	
Chihuahua	19	22	88%	1,718	160	6.0%	6.5	5.1%	3.88	
Saltillo	10	11	94%	1,204	112	4.2%	6.1	4.8%	4.87	
Nuevo Laredo	9	17	92%	1,125	105	3.9%	5.9	4.6%	5.06	
Matamoros	12	24	81%	1,564	145	5.5%	5.7	4.5%	4.07	
Nogales	2	5	100%	790	73	2.8%	4.4	3.4%	4.95	
Mexicali	14	18	84%	1,126	105	3.9%	4.1	3.2%	3.86	
Guadalajara	8	8	85%	924	86	3.2%	4.0	3.1%	4.59	
San Luis Potosí	7	7	100%	783	73	2.7%	3.9	3.1%	4.52	
ZMCM	7	13	100%	424	39	1.5%	2.5	1.9%	5.23	
Los Mochis	1	3	100%	235	22	0.8%	1.3	1.0%	5.04	
Villahermosa	1	2	100%	193	18	0.7%	1.1	0.8%	4.94	
Durango	1	1	100%	234	22	0.8%	1.0	0.8%	3.84	
La Paz	1	1	100%	66	6	0.2%	0.5	0.4%	7.20	
Asencion	1	-	0%	82	8	0.3%	-	0.0%	-	
Total	259	359	90.0%	28,644	2,661	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46	

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial/oficinas, al 31 de diciembre de 2014.

Distribución de Propiedades Comerciales y de Oficinas por Ciudad al 31 de diciembre de 2014									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Base Anualizada (millones de EUS)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EUS)
ZMCM ⁽¹⁾	10	463	97%	3,448	320	72.2%	37.3	78.5%	10.0
Monterrey	1	76	77%	382	35	8.0%	\$ 3.7	7.9%	\$ 11.4
Tuxtepec	2	77	88%	313	29	6.5%	2.6	5.4%	8.5
Cancun	2	60	87%	358	33	7.5%	1.9	4.0%	5.5
Irapuato	1	19	98%	147	14	3.1%	1.2	2.4%	7.2
Guadalajara	1	30	91%	130	12	2.7%	0.9	1.8%	6.5
Total	17	725	94.1%	4,776	444	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Incluye una oficina y una propiedad de uso mixto (comercial y de oficinas)

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más extensas de nuestro portafolio industrial, con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014.

10 Propiedades Industriales más Grandes al 31 de diciembre de 2014 ⁽¹⁾								
Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EUS)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EUS)	Plazo Restante de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2014 ⁽²⁾
Hermosillo	Automotriz	565	52	2.0%	\$ 3.0	2.3%	\$ 4.7	2.0
Querétaro	Alimentos y Bebidas	853	79	3.0%	2.8	2.2%	3.0	4.8
Hermosillo	Automotriz	424	39	1.5%	2.5	2.0%	5.4	1.0
Nogales	Electrónica	392	36	1.4%	2.3	1.8%	5.3	8.2
Nogales	Electrónica	397	37	1.4%	2.1	1.6%	4.6	3.9
Nuevo Laredo	Médica	206	19	0.7%	1.8	1.4%	8.0	0.1
Reynosa	Bienes de Consumo	564	52	2.0%	1.8	1.4%	4.4	6.9
Monterrey	Automotriz	318	30	1.1%	1.7	1.3%	4.9	7.8
Ciudad Juárez	Automotriz	369	34	1.3%	1.7	1.3%	4.0	3.8
Ciudad Juárez	Médica	238	22	0.8%	1.6	1.2%	6.0	5.4
Total		4,326	402	15.1%	\$ 21.3	16.6%	\$ 4.6	4.4

(1) Propiedades más grandes con base en renta base anualizada.

(2) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014.

10 Propiedades Comerciales y de Oficinas más grandes al 31 de diciembre de 2014 ⁽¹⁾									
Ciudad	Propiedad	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Total Anualizada (US\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EUS)	Plazo Restante de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2014 ⁽²⁾
ZMCM	Multiplaza Arboledas	0.6%	400	37	8.4%	\$ 5.93	12.5%	\$ 13.72	8.1
ZMCM	Lancedo	0.4%	294	27	6.2%	5.61	11.8%	17.09	1.6
ZMCM	Coacalco	1.7%	633	59	13.3%	5.24	11.0%	7.61	7.8
ZMCM	Valle Dorado	0.8%	428	40	9.0%	5.18	10.9%	11.42	8.7
ZMCM	Tecamac	3.3%	811	75	17.0%	4.53	9.5%	5.12	9.6
ZMCM	Magnocentro 26	0.3%	250	23	5.2%	4.27	9.0%	15.99	3.6
Monterrey	Multiplaza Lindavista	0.7%	382	35	8.0%	3.74	7.9%	11.38	14.5
ZMCM	Del Valle	0.3%	172	16	3.6%	2.68	5.6%	13.94	8.7
Tuxtepec	Multiplaza Tuxtepec II	0.5%	216	20	4.5%	1.68	3.5%	8.40	6.7
ZMCM	Multiplaza Ojo de Agua	0.8%	240	22	5.0%	1.60	3.4%	6.24	6.6
Total		94.6%	3,825	355	80.1%	\$ 40.5	85.2%	\$ 10.03	8.0

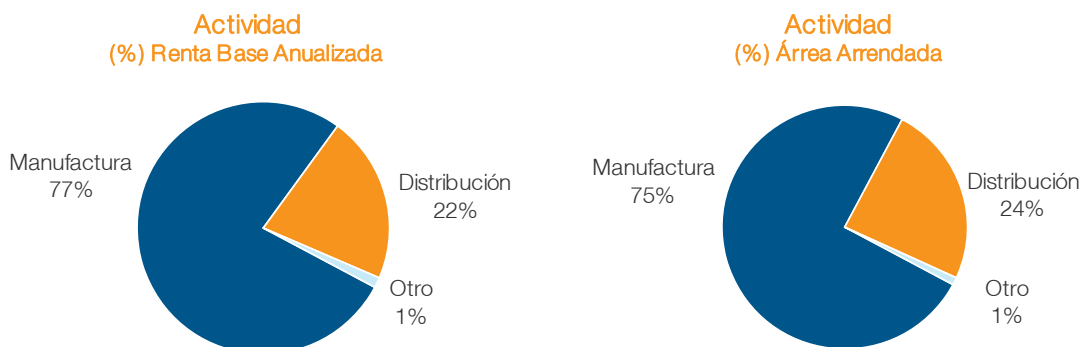
(1) Propiedades más grandes con base en renta base anualizada.

(2) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

Nuestros Arrendatarios

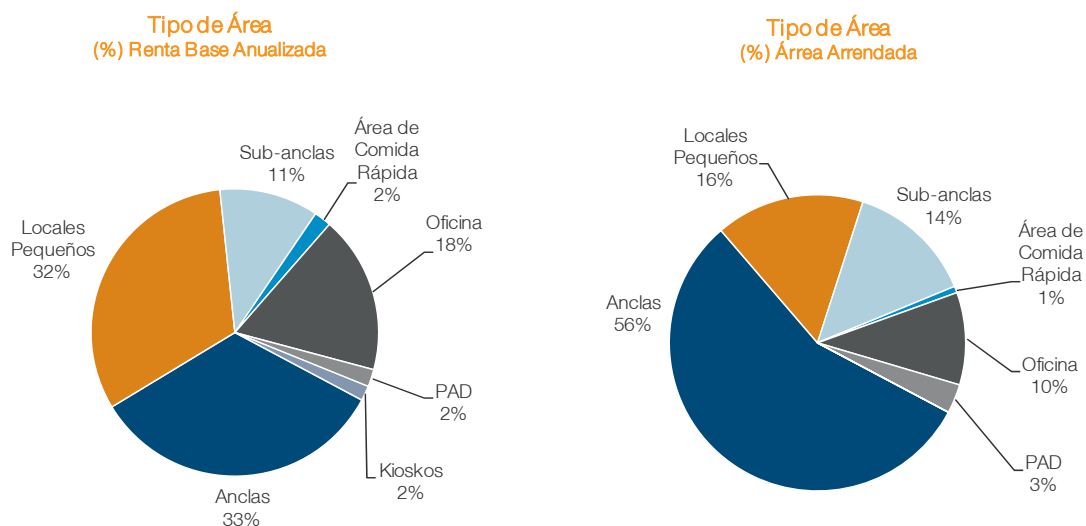
Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2014, el 90.0% de estas propiedades estaban arrendadas, en términos de ABA, a 359 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.0% de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 4.2% de nuestra renta base industrial anualizada a esa fecha.

Una mayoría de nuestros arrendatarios industriales 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 están inclinados a permanecer en los edificios donde han establecido sus operaciones



Nuestro portafolio comercial/oficinas cuenta con una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2014, el 94.1% de estas propiedades fueron otorgadas en arriendo, en términos de ABA, a aproximadamente 725 arrendatarios, incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 17.0% de nuestra ABA o el 17.6% de nuestra renta base anualizada comercial/oficinas. Las marcas asociadas de WalMart representan alrededor del 29.9% del área comercial arrendada total y el 17.6% de la renta base anualizada comercial a dicha fecha.

Nuestra cartera comercial/oficinas incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2014, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 33.6% de nuestra renta base anualizada comercial.



Nuestros Arrendamientos

Muchos de los contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales 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 92.6% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de renta base anualizada al 31 de diciembre de 2014, 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 2014, el plazo promedio restante de la vigencia del arrendamiento a lo largo de nuestro portafolio industrial fue aproximadamente de 3.1 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2014, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Industriales por Vencer – Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2014						
Año	Número 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	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	40	161.4	6.7%	\$ 9.6	7.5%	4.96
2015	80	470.4	19.6%	24.0	18.7%	4.26
2016	58	327.6	13.7%	18.3	14.3%	4.66
2017	49	364.1	15.2%	19.2	15.0%	4.39
2018 y posteriormente	132	1,072.5	44.8%	57.2	44.6%	4.45
Total	359	2,396	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comercial/oficinas incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador) o mediante carta de crédito (o una fianza). La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base.

Al 31 de diciembre de 2014, el 3.2% de nuestros ingresos de propiedad absoluta de carácter comercial/oficinas se derivó de los ingresos de renta variables. La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas fijas o que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Prácticamente todos nuestros arrendamientos comercial/oficinas están denominados en pesos mexicanos.

Al 31 de diciembre de 2014, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial/oficinas fue de aproximadamente de 8.0 años, con base en superficie arrendada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 11.6 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comercial/oficinas que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2014, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Comerciales y de Oficinas por Vencer – Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2014						
Año	Número 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	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	78	10.0	2.4%	\$ 2.5	5.3%	20.95
2015	171	18.1	4.3%	4.1	8.6%	18.92
2016	141	58.8	14.1%	11.2	23.6%	15.92
2017	201	36.1	8.6%	6.0	12.6%	13.80
2018 y posteriormente	134	294.4	70.5%	23.7	49.9%	6.70
Total	725	417	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

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, en la medida aplicable, inversiones existentes 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 inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos especializados 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 provenientes del 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 80 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 Hemos adquirido y tenemos la intención de seguir adquiriendo 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 futuras se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas. Asimismo, nuestro Administrador tiene intereses fuertemente 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 fondo, un monto de nuestros CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2014, nuestro Administrador poseía 4.5% 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 base ligada a nuestra capitalización de mercado, así como una comisión por desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir en CBFIs por los primeros diez años de existencia de nuestro fondo y sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas.

Portafolio de Gran Escala y Geográficamente Diversificado Hemos establecido una plataforma nacional de propiedades en los sectores industrial, comercial/oficinas del mercado inmobiliario mexicano. 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 (al 31 de diciembre de 2014) se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con 259 propiedades industriales y 17 propiedades comercial/oficinas (nueve de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 24 ciudades a lo largo de 19 estados de México, lo que consideramos mitiga los riesgos de cualquier región en particular. Asimismo, creemos que nuestro portafolio nos permitirá capitalizar no solo la dinámica de demanda nacional de inmuebles, sino también las dinámicas de demandas local y regional. Consideramos que nuestro portafolio está entre los más grande de México y que, debido a su escala, es muy difícil que los competidores lo repliquen.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad.

Portafolio industrial. Nuestras propiedades industriales se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales. Aproximadamente 75.0% de los arrendatarios en nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2014, en términos de área industrial arrendada, son fabricantes de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otras clases de arrendatarios, 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 22.3% del área industrial arrendada y 24.4% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.0% del ABA industrial o más del 4.2% de la renta base anualizada industrial, al 31 de diciembre de 2014. Nuestro portafolio también brinda una exposición industrial diversificada en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Portafolio comercial/oficinas. Nuestro portafolio comercial/oficinas proporciona a los inversionistas la exposición a una base de arrendamiento diversificada de más de 725 arrendatarios, incluyendo operadores de supermercados, arrendatarios que operan como tiendas ancla y sub-ancla, establecimientos de alimentos y bebidas, tiendas minoristas especializadas y el sector gobierno. Nuestros arrendatarios comercial/oficinas incluyen arrendatarios de alta calidad que incluyen a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales, así como a sus afiliadas, con un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano. Este tipo de arrendatarios (o sus afiliadas) tienden a tener una calidad crediticia mayor y, por lo tanto, un historial estable de pagos de arrendamiento. Nuestros diez más grandes arrendatarios comercial/oficinas y sus afiliadas (de toda la cartera comercial/oficinas) representaron 59.7% del área de arrendamiento comercial y 48.2% de la renta base anualizada comercial/oficinas, sin propiedad alguna que representara más de 17.0% de ABA comercial/oficinas ni arrendatario alguno (de toda la cartera comercial/oficinas) que representara más de 17.6% de la renta base anualizada comercial/oficinas, al 31 de diciembre de 2014.

Flujo de Efectivo Estable. La diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de las propiedades, arrendatario y sector debe reducir el riesgo de volatilidad en los ingresos. Nuestro portafolio industrial y comercial/oficinas tienen una tasa de ocupación de 90.0% y 94.1%, respectivamente en términos de ABA, al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio tenía un total de renta base anualizada industrial de EU\$128.4 millones y un total de renta base anualizada comercial/oficinas de EU\$47.5 millones. Aproximadamente 92.6% de nuestros arrendamientos industriales, con base en renta base anualizada, al 31 de diciembre de 2014, están denominados en dólares, aunque la mayoría de nuestros arrendamientos comercial/oficinas se denominan en pesos mexicanos. Adicionalmente, la mayoría de nuestros contratos de arrendamientos industriales, comercial/oficinas contienen incrementos contractuales anuales en renta, en muchos ligados a la inflación, con el índice aplicable basado en la moneda del arrendamiento. 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.

Administrador Interno de Propiedades Establecido. Establecimos un administrador interno de propiedades, MMREIT Property Administration, A.C. (el "Administrador Interno de Propiedades") totalmente controlado por nuestro Fideicomiso y cuenta con un equipo de 60 personas a lo largo de 10 oficinas en México. Dado que sus oficinas principales se ubican en Monterrey, y está cerca de un número significativo de nuestros activos, nuestro

Administrador Interno de Propiedades nos ayuda a seguir en estrecha colaboración con nuestros arrendatarios y activos a través de un enfoque directo a los servicios de administración de propiedades, arrendamiento, de ingeniería y contables para nuestro portafolio industrial. Adicionalmente, nuestro Administrador Interno de Propiedades ofrece un medio de comunicación directa con nuestros arrendatarios, vendedores, autoridades y consultores, y permite un ambiente operativo más oportuno y responsivo. Nuestro Administrador Interno de Propiedades se beneficia de la supervisión llevada a cabo por nuestro administrador altamente disciplinado e institucional, quien ha establecido políticas y procedimientos relacionados, entre otros aspectos, con la salud y seguridad laboral, la responsabilidad ambiental y social, la administración de riesgos y gobierno corporativo. La plataforma ofrece una oportunidad que consideramos nos permite derivar economías de escala y escalabilidad a través de la adquisición y administración centralizada de la gestión de nuestro portafolio industrial, el cual está diseñado para acomodar el crecimiento de nuestro fondo y estrategia de adquisición. Adicionalmente, la administración directa nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de nuestro portafolio industrial y nos permite mejorar e implementar mejores prácticas con respecto a la administración diaria de nuestras propiedades.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Contamos con acceso a un flujo constante de oportunidades de adquisición en virtud del conocimiento de nuestra Administración con respecto al mercado y las relaciones en México, así como las capacidades de originación y red globales. Mientras una entidad dentro de MIRA sea nuestro Administrador, nuestro fondo tendrá prioridad sobre otros fondos administrados por MIRA con respecto a las oportunidades de inversión originadas por MIRA que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión. Creemos también 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. Desde la creación de nuestro fondo en noviembre de 2012 hasta la fecha de este reporte, hemos consumado siete adquisiciones de portafolio a cambio de una contraprestación total de EU\$2,000 millones, lo cual nos parece que demuestra nuestra habilidad de desplegar capital a través de inversiones en aumento. Estas adquisiciones han tenido su fuente entidades que cotizan en bolsa, Fideicomisos de Inversión y bienes raíces, administradores de fondos, inversionistas privados y desarrolladoras. Adicionalmente, 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. Además, nos encontramos en pláticas selectivas con desarrolladores locales acerca de posibles oportunidades de co-inversiones. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para los inversionistas.

Descripción General 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 constituidos 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 14, 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 actúa en calidad de nuestro Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa en calidad de nuestro Representante Común de los Tenedores de CBFIs. Como Fiduciario, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple lleva a cabo determinadas acciones en nuestra representación de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con nuestro Contrato de Administración. Como representante común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa como representante común de nuestros Tenedores, 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 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 64 Bis de la Ley del Mercado de Valores de México, los CBFIs confieren a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los beneficios, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos de nuestro fondo, y (b) el derecho a una parte de los procedimientos que resulten de la venta de los bienes o derechos que forman el patrimonio del fideicomiso o nuestro fondo, en cada caso, en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores de nuestros CBFIs tienen los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores especificando los puntos del orden del día que en dicha asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación, podrán solicitar que se aplase una asamblea por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto en relación con el cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 15% o más de los CBFIs en circulación podrán interponer demandas contra nuestro Administrador por incumplimiento con sus obligaciones, en el entendido que esa demanda vencerá dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la situación o acto que hubiere generado los daños correspondientes; (v) los Tenedores de CBFI tendrán derecho a celebrar contratos con respecto al ejercicio de sus derechos de voto durante una asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que detenten, mediante una notificación previa por escrito al Administrador, nuestro Fiduciario y el Representante Común.

La designación de los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) nombrados por los Tenedores que califiquen como personas independientes serán designados como miembros independientes a la fecha de su designación; (2) la designación de los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los Tenedores que se reúnan cuando todos los miembros de nuestro Comité Técnico hayan sido removidos; en el entendido que todos los miembros de nuestro Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado de ese modo no podrán ser asignados a nuestro Comité Técnico dentro de un plazo de doce meses después de su destitución; y (3) si en algún momento los Tenedores que hayan sido designados como miembros del Comité Técnico dejaren de representar en lo individual o conjuntamente, el 10% de nuestros CBFIs en circulación, dichos Tenedores entregarán una notificación por escrito sobre dicho cese a nuestro Administrador, nuestro Fiduciario y al Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFI, e inmediatamente al momento de esa entrega, se considerará que la designación del miembro correspondiente (y la de su suplente respectivo) a nuestro Comité Técnico ha sido revocada por dichos Tenedores.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y 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 los Tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los Tenedores 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. El 6 de noviembre de 2013 emitimos 37,584,791 CBFIs adicionales como contraprestación parcial por la adquisición del Portafolio Carr. el 27 de agosto de 2014 emitimos 300,000,000 CBFIs que serán mantenidos en Tesorería (i) para ser ofrecidos en México y/o fuera de él, a través de ofertas públicas o privadas; y/o (ii) para ser utilizados como contraprestación para inversiones en activos inmobiliarios. Después de esta emisión, conducimos una oferta privada en México y una oferta pública fuera de México de 180,000,000 CBFIs, y después de que las opciones de sobreasignación fueron parcialmente ejercidas, se emitieron 26,612,583 CBFIs adicionales.

Nuestros CBFIs 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 CBFIs

El 14 de diciembre de 2012, el Fideicomiso emitió 511,856,000 CBFIs por recursos brutos totales de \$12,796.4 millones, sin tener en cuenta las opciones de sobre-asignación. El 17 de enero de 2013, el Fideicomiso emitió 55,310,126 CBFIs para procedimientos de un total de \$1,382.8 millones. El valor nominal y el valor no amortizado de cada CBFI fue de veinticinco pesos al momento de la emisión. El 18 de septiembre de 2014, el Fideicomiso emitió 180,000,000 CBFIs por recursos brutos totales de \$4,230.0 millones, sin tener en cuenta las opciones de sobre-asignación. El 22 de septiembre de 2014, el Fideicomiso emitió 26,612,583 CBFIs para procedimientos de un total de \$625.4 millones.

El 29 de abril de 2014, declaramos una distribución de 108.0% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 1o. de enero de 2014 al 31 de marzo de 2014, o \$0.475 por CBFI, lo cual fue pagado el 16 de mayo de 2014. El 28 de julio de 2014, declaramos una distribución de 99.8% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 1o. de abril de 2014 al 30 de junio de 2014, o \$0.475 por CBFI, lo cual fue pagado el 11 de agosto de 2014. El 27 de octubre de 2014, declaramos una distribución de 97.1% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 30 de junio de 2014 al 30 de septiembre de 2014, o \$0.354 por CBFI, lo cual fue pagado el 7 de noviembre de 2014. El 26 de febrero de 2014, declaramos una distribución de 85.8% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 30 de septiembre de 2014 al 31 de diciembre de 2014, o \$0.354 por CBFI, lo cual fue pagado el 13 de marzo de 2015.

El 6 de noviembre de 2013 emitimos 37,584,791 CBFIs como contraprestación parcial por la adquisición del Portafolio Carr.

Al 31 de diciembre de 2014, el valor de mercado por CBFI era de \$25.27.

iii. Contratos, Convenios de Voto y otros acuerdos

Resumen del Contrato de Fideicomiso

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 de los Tenedores de CBFIs. Como Fiduciario, la Emisora lleva 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, actuará como representante 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 y 64 Bis 1 de la 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 en los términos establecidos en el Contrato de 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% 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% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (v) Los Tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores; y (vi) los Tenedores, con previo aviso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) está sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados a nuestro Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) si en cualquier momento los Tenedores que han nombrado a un miembro del Comité Técnico deja de tener en lo individual o colectivamente el 10% de nuestros CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común de nuestros Tenedores de CBFIs e, inmediatamente después de dicha entrega a nuestro Comité Técnico, el nombramiento de dicho miembro (y su respectivo suplente) se considerará revocado por dichos Tenedores.

El fiduciario podrá emitir CBFIs en cualquier momento, 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 12”. Nuestros CBFIs son emitidos 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.

Todas las Asambleas de Tenedores se celebran en el domicilio donde la convocatoria aplicable así lo indique. Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores deberán ser publicadas por lo menos una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en México y en Emisnet, y se entregarán al fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y a nuestro Administrador con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse, estableciéndose los temas que deberán tratarse en la asamblea. Además, toda la información y los documentos relacionados con la Asamblea de Tenedores estarán disponibles sin costo alguno para su revisión con por lo menos 10 días naturales de anticipación, en las oficinas del fiduciario y del representante común. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de nuestros Tenedores tendrán en todo momento el derecho a asistir a la Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto.

Una Asamblea Ordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para resolver cualesquier asuntos relacionados con nosotros que requieran la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs y que no estén específicamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, como se describe a continuación. La asamblea anual ordinaria de Tenedores deberá celebrarse dentro de los cuatro meses

siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal para (i) aprobar nuestros estados financieros anuales auditados, y (ii) aprobar el reporte anual.

En adición a la asamblea anual, la Asamblea Ordinaria de Tenedores tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- (a) **Aprobación de operaciones.** Aprobar cualquier operación que, con independencia de cualesquier montos que se apliquen al pago del IVA, represente el 20% o más del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas en un período de doce meses).
- (b) **Remoción y sustitución del Fiduciario.** Remover a nuestro Fiduciario y nombrar a otra institución bancaria mexicana para actuar como Fiduciario bajo nuestro Contrato de Fideicomiso.
- (c) **Emisiones Adicionales de CBFIs.** Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs.
- (d) **Gravámenes.** Discutir y, en su caso, aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro patrimonio del fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación.
- (e) **Inversión con Partes Relacionadas.** Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los Tenedores que son partes relacionadas del Fideicomitente, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quorum necesario para aprobar dicha transacción.
- (f) **Políticas de Endeudamiento.** Aprobar las Políticas de Endeudamiento propuestas por el Administrador y cualquier modificación a dichas políticas de endeudamiento; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier contratación o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las políticas de endeudamiento.
- (g) **Endeudamiento.** Aprobar cualesquier endeudamiento que represente el 20.0% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses)
- (h) **Operaciones de Cobertura.** Aprobar cualesquier operaciones de cobertura de conformidad con las cuales el pago de nuestras obligaciones represente, ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses, 20.0% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso.
- (i) **Otras acciones.** En las Asambleas Ordinarias de Tenedores, los Tenedores de CBFIs podrán adoptar cualquier otra medida de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes, en el entendido, que si dicho quórum no se reúne y la asamblea se reanuda en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará debidamente instalada con cualquier número de Tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones tomadas en una asamblea debidamente instalada requerirán de la aprobación de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación presentes en dicha asamblea con derecho de voto respecto de . Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una Asamblea Extraordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen a continuación.

- (a) **Remoción y sustitución del Representante Común.** Aprobar la remoción del representante común y nombramiento de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores nuestros CBFIs.

- (b) **Modificaciones.** Aprobar cualquier modificación de (i) nuestro Contrato de Fideicomiso, o nuestros CBFIs, pero solo en la medida en que se requiera en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, o (ii) nuestro Contrato de Administración, pero sólo en la medida en que dicha modificación afecte los derechos contenidos en el mismo y excluyendo, en cualquier caso, las modificaciones a nuestro Contrato de Fideicomiso con el fin de que califiquemos como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos y no como una FIBRA.
- (c) **Remoción y/o Sustitución del Administrador.** Aprobar la remoción de nuestro Administrador y/o el nombramiento de otra persona para actuar como nuestro administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; excepto que la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será requerida en caso de que nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración a una de sus afiliadas.
- (d) **Cancelación de listado y cancelación de registro.** Aprobar la cancelación del listado de nuestros CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos del RNV.
- (e) **Disolución del fideicomiso.** Aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso, como se describe específicamente más adelante.
- (f) **Remoción de todos los miembros del Comité Técnico.** Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- (g) **Cambio de Régimen Fiscal.** Aprobar cualquier cambio a nuestra situación fiscal incluyendo, sin limitación, para calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos, en lugar de FIBRA, y para que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAS, en lugar de fideicomisos de ingresos pasivos, para efectos de la LISR (en cuyo caso, cualesquiera Activos Inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente en Fideicomisos de Inversión); en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria deberá aprobar el intercambio a los Tenedores de nuestros CBFIs por certificados bursátiles fiduciarios que emita el Fideicomiso a través de una oferta de intercambio, así como la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV.
- (h) **Modificaciones a los Esquemas de Compensación y a las Comisiones por Administración.** Aprobar cualquier cambio a las comisiones por administración u otros esquemas de compensación de la administración o tarifas o cualesquier otro concepto en favor del Administrador, los miembros del Comité Técnico o cualquier órgano símil, o cualquier tercero, en el entendido que cualquiera de los Tenedores que son considerados como partes relacionadas deberán abstenerse de votar con respecto a dichas resoluciones.
- (i) **Modificaciones a las Restricciones de Inversión.** Aprobar cualesquier modificación a nuestras restricciones de inversión y la realización de cualesquier inversión que no cumple con dichas restricciones de inversión.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en los párrafos (a), (b), (h) e (i) anteriores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea, los cuales tienen el derecho de voto respecto de dichas resoluciones; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, sus decisiones serán válidas si son adoptadas por mayoría de votos cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (c) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 50% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto, en cada caso, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (d) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (e) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las

mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, excepto que dicha resolución haya sido propuesta por el Administrador, en cuyo caso para que dicha Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representan más del 50% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria, y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (f) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 75% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (g) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un representante, autorizado por carta poder.

b) Derechos de minoría de los Tenedores.

Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos de minoría:

- Los Tenedores que individualmente o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar que el representante común convoque a una asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día de la misma;
- Los Tenedores que individualmente o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación podrán solicitar que la asamblea se aplase por tres días naturales (sin necesidad de una nueva convocatoria), en relación con la votación de cualquier asunto respecto del cual consideren que no están suficientemente informados;
- Los Tenedores que individualmente o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una asamblea de Tenedores; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva.
- Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dicha acción prescribirá cuando trascurren los cinco años a partir de que la fecha en que dicha circunstancia o acto que haya causado los correspondientes daños; y
- Los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que posean.

Resoluciones Unánimes

No obstante las disposiciones anteriores, las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por el voto unánime de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs en circulación, tienen la misma validez que si dichas resoluciones fueran tomadas en una asamblea, siempre y cuando las resoluciones tomadas fuera asamblea se confirmen por escrito.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto salvo que sea necesario que se abstenga de votar debido a un conflicto de interés o cuando así se requiera en nuestro Contrato de Fideicomiso, según se establece a continuación. Para que se considere que una sesión del Comité Técnico se encuentra válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes fuera de sesión.

Las funciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, sin limitación:

- aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros, que con independencia de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro patrimonio, en base a cifras del trimestre inmediatamente anterior, en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la aprobación previa por escrito de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas de operación con partes relacionadas, en cada caso, respecto de nuestros Fideicomisos de Inversión, el Fideicomitente o el Administrador, discutir y en su caso aprobar cualquier operación con partes relacionadas; en el entendido, que (i) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico se requiere para aprobar dicho asunto, y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fideicomitente y/o el Administrador, y/o los miembros que tengan un conflicto de interés estarán obligados a abstenerse de votar, sin que esto afecte el quórum de instalación requerido de dicho Comité Técnico, y (2) cualesquiera de las operaciones con partes relacionadas deberá ser celebrada en los términos del mercado.
- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución de nuestros valuadores independientes quienes realizarán el avalúo de nuestros activos (a menos que estos valuadores sean pre-aprobados bajo nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, Prácticas y Endeudamiento;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación de las mismas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de los estados financieros a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- aprobar cualquier cambio a la Política de Distribución propuesta por nuestro Administrador, y cualesquier Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs propuestas por nuestro Administrador que no cumplan con nuestra Política de Distribución siempre y cuando se cumpla por lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR; de lo contrario, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
- aprobar el nombramiento o remoción de cualquier administrador de propiedad de alguno o de todos nuestros Activos Inmobiliarios; la presentación de cualquier reclamación en contra de cualquier administrador de propiedad, y cualquier modificación importante a cualquier contrato de administración de propiedad; solicitar (al menos una vez cada trimestre) información y reportes relacionados con el desempeño de cada administrador de propiedad en términos de su contrato de administración de propiedad respectivo; y solicitar cualquier otra información y reportes que considere necesarios, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedad;
- instruir al Fiduciario la realización de la recompra o cancelación de nuestros CBFIs, a solicitud previa del Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que les sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación; y
- en caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda mínimo aplicable a las FIBRAS, aprobar el reporte que deberá ser entregado a la Asamblea de Tenedores informándoles dicha situación, y aprobar un plan de corrección dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento se hiciere público, en el entendido, que dicho plan de corrección requiera la aprobación previa de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está integrado por tres miembros, quienes son nombrados por nuestro Comité Técnico y quienes se requiere que sean miembros independientes. Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo, celebrando al menos una sesión por

ejercicio fiscal con nuestro Auditor Externo; (ii) aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución de nuestro Auditor Externo, en el entendido, que nuestro auditor externo actual es KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que cualquier auditor externo sustituto será un despacho de contadores de prestigio internacional independiente del Administrador y del Fiduciario; (iii) revisar nuestros proyectos de estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe nuestros estados financieros para ser presentados a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación; (iv) recibir comentarios o quejas por parte de los Tenedores de CBFIs, acreedores, los miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas e investigar posibles violaciones de dichos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas; (v) reunirse según se requiera con los funcionarios de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs y el Fiduciario; (vi) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier modificación a las mismas; (vii) investigar cualesquier posibles incumplimientos de las operaciones, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría interna y registro contable; (viii) expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y (ix) recomendar que nuestro Comité Técnico solicite de nuestro Administrador y/o de nuestro Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos con el fin de verificar que cada vez que nuestro fideicomiso incurra en Endeudamiento, cumpla con las normas y regulaciones de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico la información pertinente de nuestras actividades financieras y cualquier incumplimiento de las regulaciones aplicables de la CNBV.

Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición

Podemos llevar a cabo Emisiones Adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas por escrito de nuestro Administrador, con la previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Los CBFIs emitidos por nosotros en nuestra Emisión Inicial y en cualquier emisión adicional de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en nuestra Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna emisión tenga preferencia sobre otra. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derecho de preferencia para la adquisición de CBFIs adicionales emitidos por nosotros. El precio de dichos CBFIs adicionales será determinado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, y en el caso de Emisiones Adicionales respecto de las reinversiones que haga nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas de los montos equivalentes a las Comisiones por Desempeño Netas o las Comisiones de Administración Base Netas, al precio de cierre promedio de los últimos 60 días de cotización por CBFI; en el entendido, que dicho precio deberá ser aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs fueron emitidos en forma de un título global que se encuentra depositado en Indeval, se encuentran registrados en el RNV y cotizan en la BMV. Nuestros CBFIs serán mantenidos por Indeval en forma de anotaciones en cuenta. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier transferencia de nuestros CBFIs debe ser perfeccionada a través de Indeval. Las transferencias de CBFIs depositados en Indeval se registrarán en forma de anotaciones en cuenta de conformidad con la LMV.

Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a la Política de Distribuciones adoptada por nuestro Administrador y aprobada por nuestro Comité Técnico. Nuestro Administrador podrá, a su discreción, realizar distribuciones dentro del alcance de

dichas políticas de distribuciones, y cualesquiera distribuciones fuera del alcance de dichas políticas deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico. Esperamos distribuir una cantidad equivalente al 100% de nuestro efectivo disponible para realizar Distribuciones, dependiendo en ciertos factores que nuestro Administrador considere o pueda considerar relevantes. El pago de distribuciones se realizará a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre una base pro rata, conforme a la tenencia porcentual de los mismos en nuestros CBFIs. Para mayor información, véase “Política de Distribuciones”.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por convenio escrito celebrado entre nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, en el entendido que, la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs será necesaria para llevar a cabo cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la Emisión que afecte los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs contenidos en el Título que documente los CBFIs.

Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso estará vigente hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido plenamente satisfechos y cumplidos, en el entendido, que nuestro Contrato de Fideicomiso terminará (a) cuando se haya dispuesto de todos los Activos Inmobiliarios que conforman nuestro patrimonio de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y todos los montos depositados en cualquiera de nuestras cuentas hayan sido distribuidos a los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, o (b) en caso de que la asamblea de Tenedores, con el quórum aplicable, apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso. No obstante lo anterior, nuestro Contrato de Fideicomiso sólo terminará cuando todas las obligaciones pagaderas directamente por nosotros hayan sido pagadas en su totalidad. En todo caso, el plazo de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo legal previsto en el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años. A la terminación de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador instruirá al Fiduciario, con la previa aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, para (a) crear un nuevo fideicomiso en el que nuestros activos serán transferidos (b) llevar a cabo la disolución y liquidación de nuestro Fideicomiso de acuerdo con los procedimientos descritos a continuación, (c) distribuir el patrimonio del fideicomiso a nuestros Tenedores de CBFIs, o (d) si nuestros Tenedores de CBFI no aprueben alguna de las opciones (a), (b) o (c), entonces nuestro Administrador instruirá al fiduciario para que lleve a cabo la disolución de nuestro Fideicomiso y la liquidación de nuestro patrimonio, de conformidad con los procedimientos que se describen a continuación.

Liquidación de nuestro Fideicomiso

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como se indica a continuación.

El Liquidador: Nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Nuestro Administrador, actuando en su carácter de liquidador, continuará recibiendo todas las comisiones, reembolsos de gastos y otras cantidades que le correspondan de conformidad con el Contrato de Administración.

Acciones del Liquidador: El liquidador realizará cualesquiera acciones que puedan ser necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y de preservar nuestro patrimonio con el propósito de su liquidación. El liquidador llevará a cabo las acciones que sean necesarias ante cualquier autoridades gubernamentales u organizaciones autor reguladas para cancelar el registro de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como la cotización de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otra bolsa de valores, ya sea en México o fuera de México.

Pago de Obligaciones: El liquidador utilizará los activos que comprende nuestro patrimonio para saldar todas las obligaciones pendientes de pago, y cualquier exceso se distribuirá a los Tenedores a pro rata.

Procedimiento de liquidación: Con el fin de liquidar el patrimonio de nuestro Fideicomiso, el liquidador aplicará los siguientes procedimientos:

- el liquidador propondrá y someterá a la aprobación de nuestro Comité Técnico una estrategia de liquidación del patrimonio que maximice el valor de nuestro Fideicomiso;

- nuestro Comité Técnico instruirá al Fiduciario, en consulta con nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, para que realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o asesores en bienes inmuebles en la medida que considere apropiada. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con lo anterior constituirán gastos del fideicomiso, y
- nuestro Comité Técnico y el Representante Común podrán, en cualquier momento, solicitar información al liquidador razonablemente en relación con sus actividades.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según se define más adelante) de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se limita a las obligaciones de estas personas bajo el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable hacia nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberará a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de derecho, en que hayan incurrido, que hayan llevado a cabo o que hayan sufrido, de buena fe y en la creencia de que esa acción u omisión es consistente con, o no era contraria a, nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y está dentro del alcance de las facultades que les otorga el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero sólo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, personas con cobertura se refiere a nuestro Administrador y a sus afiliadas, cada uno de nuestros accionistas actuales y anteriores, funcionarios, directores (incluyendo a las personas que no sean administradores que integran el comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, personal adscrito, los miembros, administradores, asesores y agentes de nuestro Administrador y cada una de sus respectivas afiliadas; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que desempeñe, o que se haya desempeñado como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico, y cualquier otra persona designada por el Administrador como una persona cubierta que preste servicios en nuestro nombre a solicitud de nuestro Administrador. Para efectos del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración).

Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México, D.F.

Contrato de Administración

De conformidad con el Contrato de Administración, excepto por ciertas decisiones que requieren de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs o del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día y de tomar decisiones con respecto a nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, inversiones, desinversiones, aumentos de capital, administración del portafolio, Distribuciones, financiamientos, ejercer todos los derechos con respecto a nuestras participaciones en nuestros Fideicomisos de Inversión y servicios de administración relacionados con nuestras inversiones y con nuestras fuentes de inversión.

Discreción en relación con Inversiones

Nuestro Administrador tiene la facultad de tomar decisiones de inversión y de desinversión en nuestro nombre, según esté permitido en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas decisiones que deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico o los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier adquisición o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, represente 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro patrimonio, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. Cualquier adquisición o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, de represente el 20% o más del valor de nuestro patrimonio, deberá ser aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualesquier operaciones con, o con partes relacionadas de, nuestro fideicomitente o nuestro Administrador, incluyendo,

inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros, u otras operaciones con alguna parte relacionada, están sujetas a la recomendación favorable de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, y en caso de que dicha operación exceda del 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, será la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece nuestras restricciones de inversión, mismas a las que nuestro Administrador deberá adherirse cuando tome decisiones de inversión. Cualquier cambio a, o cualquier inversión que no se encuentre dentro de nuestras restricciones de inversión, deberá ser aprobada por nuestra Asamblea de Tenedores.

Asignación de Inversiones

Nuestro Contrato de Administración establece que, salvo que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario (con el voto exclusivo de los miembros independientes), tendremos preferencia sobre otros fondos administrados por MIRA respecto de las oportunidades de inversión originadas por MIRA que estén dentro de nuestros objetivos de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión. Sin embargo, ninguna de las demás entidades dentro de Macquarie Group o cualquiera de sus respectivas afiliadas tendrán la obligación de ofrecernos o de compartir con nosotros cualesquier oportunidades de inversión, y no tendremos ninguna prioridad con respecto a oportunidades de inversión originadas por esas entidades.

Honorario de Administración Base y Comisión por Desempeño

Nuestro Contrato de Administración, establece el pago de un honorario de administración base y una comisión por desempeño, como se describe a continuación:

Honorario de Administración Base

Pagamos a nuestro Administrador un honorario de administración base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado.

Nuestra capitalización de mercado se calcula como el producto de:

- (i) el precio de cierre promedio por CBFi durante los últimos 60 días de negociación hasta, e incluyendo, la fecha de cálculo de la comisión; y
- (ii) el número total de nuestros CBFis en circulación al cierre de la negociación en la fecha de cálculo de la comisión.

Comisión por Desempeño

Pagamos a nuestro Administrador una comisión por desempeño, pagadera cada dos años y calculada con base en lo siguiente:

(A) (i) nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las distribuciones hechas a los Tenedores de nuestros CBFis, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la tasa de inflación anual acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFis emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFis de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);

(B) multiplicado por 10.0%

(C) menos cualesquier comisiones por desempeño pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de nuestra oferta global inicial, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFis emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador, sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFis. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFis por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las comisiones por desempeño netas que reciban a partir de los 10 años

siguientes a la oferta global inicial, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo de los Tenedores de CBFIs. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

Gastos del Fideicomiso y Gastos del Administrador

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece los gastos que paguemos nosotros (nuestros gastos del fideicomiso) y los gastos que pague nuestro Administrador (gastos del Administrador). Nosotros pagaremos todos los gastos del fideicomiso utilizando fondos disponibles o a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, según lo determine nuestro Administrador, y todos los gastos del Administrador son pagados por el Administrador. Rembolsamos a nuestro Administrador por cualesquier gastos del fideicomiso pagados o incurridos por nuestro Administrador en relación con los servicios proporcionados a nosotros bajo nuestro Contrato de Administración.

Los gastos de nuestro Fideicomiso, incluyen, sin limitar, los siguientes:

- Las honorarios de nuestro Administrador;
- Los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), inversiones consumadas y no consumadas, endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, participación y disposición de los mismos (incluyendo cualquier disolución de reserva o comisión de terminación y otros honorarios similares pagaderos a nosotros, depósitos no rembolsados, obligaciones y otros honorarios), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean rembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona;
- primas de seguros por responsabilidades a terceras personas en relación con nuestras inversiones y otras actividades, incluyendo pagos por indemnización pagaderos a terceras personas;
- servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, registro, 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 nuestros estados financieros, devoluciones de impuestos y nuestra representación o la de los Tenedores de nuestros CBFIs en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos;
- gastos bancarios y de consultoría;
- gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales;
- cualesquier gastos de inversión, incluyendo, sin limitación, gastos relacionados con la organización de nuestros Fideicomisos de Inversión;
- gastos y honorarios del Fiduciario, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento, nuestros valuadores independientes, el Representante Común, nuestros auditores externos, así como cualesquier pagos de honorarios u otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener registrados los CBFIs en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval;
- impuestos y otros cargos gubernamentales, cuotas y derechos pagaderos por nosotros;
- daños sufridos por nuestro Administrador o sus accionistas, funcionarios, directores, empleados y agentes, como resultado de reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, pérdidas, procedimientos, acciones, ya sean judiciales o administrativas, de investigación o de alguna otra índole, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, líquidos o no, relacionados con, o que surjan de nuestras actividades de inversión u otras actividades relacionadas con nuestro Fideicomiso, a menos que dichos daños hayan surgido principalmente por fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte o de esa persona, o un desprecio negligente de dicha persona con respecto a sus deberes en el desempeño de su encargo (excepto con respecto a los miembros del Comité de Auditoría y Comité de Prácticas o del Comité Técnico en cuyo caso dichos daños no serán cubiertos si surgieron principalmente por fraude, dolo o mala fe por parte de dicho miembro actuando en dicha capacidad);
- costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de nuestros CBFIs, la CNBV, la BMV (y cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual;
- gastos de cobertura y comisiones y gastos de corretaje;
- la remuneración pagadera a los miembros independientes del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso; y
- costos de nuestra disolución y liquidación, incluyendo el pago de honorarios de cualquier liquidador.

Los gastos del Fideicomiso también incluyen todos los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de una emisión de CBFIs, incluyendo sin limitación; (a) honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación con una emisión; (b) el pago de derechos para el registro y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente; (c) cualesquier pagos a Indeval para el depósito del título que representa los CBFIs (d) los honorarios de nuestros auditores externos, valuadores independientes; (e) los honorarios nuestros auditores externos, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la emisión; (f) los honorarios y gastos pagaderos a cualesquier agentes colocadores bajo el contrato de colocación relacionados con una emisión (incluyendo gastos legales); (g) los gastos de desembolso directo en los que incurra nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, como fideicomitente, en relación con una emisión incluyendo, pero no limitado a, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con la emisión y costos y gastos de viaje y de impresión; (h) gastos relacionados con la mercadotecnia de una oferta o con respecto a una emisión de valores; y (i) cualquier cantidad de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Los gastos de nuestro Administrador consisten en:

- los costos y gastos en que incurra nuestro Administrador por concepto de sus gastos operativos generales, incluyendo los salarios del personal de nuestro Administrador;
- el pago de renta y otros gastos incurridos para mantener el lugar de trabajo de nuestro Administrador; y
- costos incurridos por nuestro Administrador en relación con la administración de sus propios asuntos corporativos.

Dedicación de Tiempo por parte del Administrador

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador debe procurar que su equipo de administración nos dedique una porción significativa de su tiempo de trabajo. Sin embargo, dicho equipo de administración tiene permitido (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de Macquarie Group y a otros vehículos o inversiones gestionados por Macquarie Group; (ii) participar en el consejo de administración de compañías públicas y privadas (siempre y cuando dicha función haya sido aprobada por Macquarie Group, en la medida que lo requieran las políticas internas de Macquarie Group) y cobrar honorarios por dichas actividades a cuenta propia; (iii) participar en aquellas actividades cívicas, profesionales, industriales y de caridad de su elección; y (iv) llevar a cabo y gestionar sus actividades personales y familiares de inversión. Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, Macquarie Group, y el personal de nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas tienen permitido participar de forma independiente, o con otros, en otras inversiones o proyectos empresariales de cualquier tipo.

Asesores

Nuestro Administrador tiene permitido contratar uno o más asesores en relación con cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración de conformidad con el Contrato de Administración (incluyendo, sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico, cualquier entidad de Macquarie Group), pero no podrá delegarle a sus asesores ninguna de sus obligaciones o facultades de administración para instruir al Fiduciario.

Término, Remoción del Administrador, Comisión por Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración, las obligaciones de nuestro Administrador terminarán al momento de (i) terminación de nuestro Fideicomiso; (ii) cuando nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones a terceros según esté permitido bajo el Contrato de Administración; (iii) la renuncia de nuestro Administrador; o (iv) la remoción de nuestro Administrador. Una vez concluidas sus obligaciones, los deberes de nuestro Administrador removido serán llevados a cabo por nuestro Comité Técnico hasta que un administrador sustituto sea nombrado por los Tenedores de nuestros CBFIs. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones a terceros si así lo aprueban los Tenedores de nuestros CBFIs, o a alguna afiliada de nuestro Administrador sin requerir el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que se vuelva ilegal para nuestro Administrador actuar como nuestro Administrador o el registro de nuestros CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o el listado de los mismos en la BMV (o cualquier mercado que la suceda) sean cancelados, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito a nuestro Fiduciario, renunciar a su nombramiento como nuestro Administrador. Además, nuestro Administrador

podrá, mediante notificación a nuestro Fiduciario con al menos seis meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como Administrador, pero la fecha efectiva para dicha renuncia, no podrá establecerse antes del quinto aniversario de la fecha de liquidación de nuestros CBFIs.

Si nuestro Administrador renuncia, entonces, en la fecha efectiva de renuncia, (i) el Administrador dejará de ser el administrador de nuestro Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier inversión o gasto del fideicomiso, realizada en o a partir de dicha fecha; (ii) cualquier administrador sustituto de nuestro Fideicomiso deberá ser nombrado como administrador, y nuestro fiduciario deberá inmediatamente modificar nuestro Contrato de Fideicomiso, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia de nuestro Administrador, y el cambio del nombre de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión para que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de esta; (iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración devengadas, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles; (iv) si nuestro Administrador renuncia por la cancelación del registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV, por un periodo de 10 años a partir de su fecha efectiva de renuncia (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador actuará como nuestro asesor en relación con ciertos asuntos materiales descritos en el Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión u operacional ni la facultad de instruir a nuestro Fiduciario, y nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de renuncia efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la comisión de administración base y la comisión por desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la comisión por desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs; (v) nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares, y sus obligaciones de inversión y reinversión del terminarán inmediatamente y dejarán de surtir efecto; (vi) el Administrador y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a su remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a su remoción, o sus actividades como asesor en los términos antes descritos; y (vii) cualquier administrador sustituto será considerado como nuestro Administrador sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Administrador podrá ser removido por los Tenedores de nuestros CBFIs. La remoción de nuestro Administrador por los Tenedores de los CBFIs, ya sea con o sin causa, solo será efectiva una vez que los Tenedores de los CBFIs haya designado a un administrador sustituto y el administrador sustituto haya aceptado su cargo por escrito.

La remoción de nuestro Administrador en virtud de que haya incurrido en una Conducta de Remoción requiere de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea extraordinaria de Tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá que estén presentes los Tenedores que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si el Administrador es removido con causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) nuestro Administrador removido dejará de ser nuestro administrador y sus afiliadas dejarán de tener cualquier obligación de financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos realizados en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) el administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y el Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar dicho cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas

hasta la fecha de la misma, en efectivo, que será inmediatamente debido y pagadero; (iv) el Administrador removido y sus afiliadas podrán transferir o de cualquier otra manera disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs de los que sean propietarios, y sus obligaciones de inversión y reinversión con respecto a nuestros CBFIs terminarán inmediatamente y dejarán de tener vigencia y efecto alguno; (v) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a la fecha efectiva de remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a dicha remoción; y (vi) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso. Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en el negocio; 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 los Tenedores.

La remoción del Administrador sin causa requiere la aprobación de la asamblea extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación (sin incluir los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliada. Si nuestro Administrador es removido sin causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) el Administrador dejará de ser nuestro administrador y el administrador y sus afiliadas dejarán de estar obligados a financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) nuestro administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y nuestro Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar este cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de dicha remoción, en efectivo, que serán inmediatamente debidas y pagaderas; (iv) el Administrador removido, por un periodo de diez años (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación del Fideicomiso), se convertirá en asesor de nuestro Fideicomiso, por un periodo de diez años, respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión y operacional con respecto a nuestro Fideicomiso, y tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de remoción efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que las comisiones de administración base y la comisión por desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la comisión por desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como distribuciones a nuestros Tenedores, (v) nuestro Administrador y sus subsidiarias y afiliadas podrán disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs que posean y su obligación de invertir en nosotros terminará; (vi) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización bajo nuestro Contrato de Administración, pero sólo con respecto a daños relacionados con inversiones realizadas previo a la fecha efectiva de remoción o derivadas de o relacionadas con sus actividades previas a dicha remoción o de las actividades como asesor de nuestro Fideicomiso antes mencionadas y (vii) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

La terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso no afectará (i) cualquier operación válidamente celebrada con anterioridad a la terminación; (ii) cualquier reclamación con respecto al Bono de Fundador pagado en su momento al Administrador o una o más de sus afiliadas o las comisiones por administración acumuladas y gastos incurridos antes de la terminación del Administrador; y (iii) cualquier otra reclamación que cualesquier partes del Contrato de Administración pudieran tener entre sí.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según dicho término se define más adelante) bajo nuestro Contrato de Administración se limita a las obligaciones de dichas personas bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable ante nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberarán a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, incurrido, sufrido o hecho por ellos de buena fe y bajo la creencia de que dicho acto u omisión no es contrario a nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y que está dentro de los alcances de las facultades otorgadas a ellos bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero solo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora.

Para efectos del Contrato de Administración, “persona cubierta” se refiere a nuestro Administrador y sus afiliadas; cada uno de sus accionistas presentes y pasados, directivos, consejeros (incluyendo las personas que no son consejeros pero que son miembros del comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, agentes, miembros, gerentes, asesores, o representantes de nuestro Administrador y cada una de sus afiliadas respectivas; el fiduciario y cada uno de sus directivos, consejeros, empleados, representantes y delegados fiduciarios, cada individuo actuando como, o que haya actuado como, miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otro individuo designado por nuestro Administrador como persona cubierta y que preste servicios a nuestro Administrador en nuestro nombre.

El Contrato de Administración nos obliga a indemnizar y mantener libre de daño a nuestro Administrador y sus afiliadas, accionistas, directores, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier reclamaciones, requerimientos, responsabilidades, costos, gastos, daños y perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos y acciones, ya sean judiciales, administrativas, de investigación o de alguna otra manera, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, liquidada o sin liquidar, en los que pudiera incurrir cualesquiera de dichas personas, en los que pudieran estar involucrados, como partes o de alguna otra forma, o con los que puedan verse amenazados, relacionados con, o que surjan de, o en conexión con, nuestras inversiones u otras actividades, o de otra manera relacionados con, o que surjan de, nuestro Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias, compromisos o como multas o sanciones, así como honorarios de abogados y gastos incurridos en relación con la preparación de la defensa o investigación, acción, demanda, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal, excepto en la medida que derive de una conducta inhabilitadora, según sea determinado por sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal competente.

i. Convenios de Voto

Bajo los términos de la adquisición del Portafolio Carr, cada una de las siguientes personas adquirió el número de CBFIs indicado frente a su nombre en la siguiente tabla:

Nombre	Número de CBFIs
Nicolás Carrancedo Carredano	10,765,907
Nicolás Carrancedo Ocejo	3,468,972
Ijla Landsmanas Dymensztejn	6,706,680
Jorge Landsmanas Dymensztejn	2,312,648
Jack Landsmanas Stern	2,312,648
José Carlos Laviada Ocejo	2,671,638
Lázaro Zagorin Dabbah	231,265
Grupo Lancedo S.A.P.I. de C.V.	9,115,033

Las personas enlistadas en la tabla anterior han convenido en llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, ejercer los derechos de voto derivados de los CBFIs adquiridos mantenidos o controlados por ellos en una o más de las Asambleas de Tenedores, con el fin de aprobar las resoluciones requeridas para emitir el número y tipo de CBFI que hayan sido propuestos para ofrecer y vender en relación con alguna oferta pública o privada de CBFI realizada por nuestro fideicomiso, dentro y/o fuera de México, así como para aprobar el precio o rango de precios en relación con dicha oferta.

c) Cumplimiento con el Plan de Negocios y el Calendario de Inversiones y Desinversiones

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2014, hemos logrado y completado las siguientes actividades como apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- Fondos de Operaciones de 1,184.6 millones (en el ejercicio, un incremento de 28% en el ejercicio anterior);
- Adquisición del 50.0% de participación en un portafolio de 9 propiedades comerciales por un valor de \$1,470 millones (100% del valor) como parte de una co-inversión con Grupo Frisa;
- Adquisición de una propiedad comercial en el Área Metropolitana de la Ciudad de México por un valor de \$1.47 millones;
- Se emitió un total de 206,612,583 CBFIs por recursos brutos de \$4,855.4 millones;
- Contrato firmado con Ridge Property Trust II para adquirir un activo industrial de dos edificios por un valor de EU\$58.0 millones.

El presente Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados de conformidad con los Estándares de Reportes Financieros Internacionales (*International Financial Reporting Standards*) (IFRS). Dichos estados financieros son presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables descritas en la sección 3 de los estados financieros auditados del Fideicomiso, cuyas políticas contables se encuentran de conformidad con los IFRS, conforme a lo establecido por IASB. El presente Reporte Anual incluye una comparación histórica de información financiera de nuestro Fideicomiso respecto del periodo terminado el 31 de diciembre de 2013.

Los ingresos totales del ejercicio 2014 fueron \$2,205.9 millones. El ingreso total de rentas fue de \$2,067.6 millones (año 2013 \$1,605.2 millones), y representan aproximadamente el 94% de los ingresos totales relacionados con las propiedades durante el año. Otros componentes principales de los ingresos incluyen lo siguiente:

- **Las recuperaciones totales** - recuperaciones de arrendatario para el ejercicio eran de \$92.1 millones (ejercicio 2013: \$65.5 millones), lo cual representó aproximadamente el 62.6% del mantenimiento total de propiedades, impuestos sobre inmuebles, gastos de garantía y costos relacionados con el seguro de propiedades.
- **Ingreso de estacionamiento de automóviles** - ingreso de estacionamiento de automóviles de \$46.2 millones (ejercicio 2013: \$6.2 millones) para el ejercicio social se relaciona principalmente con los estacionamientos de automóviles comerciales.
- **Ingresos por terminación de arrendamiento** - no existieron cuotas de terminación de arrendamiento de pago único durante el ejercicio (ejercicio 2013: \$35.4 millones). Por lo general, estas cuotas requieren ser reconocidas plenamente de conformidad con la IAS 18 - Ingresos.
- Convenio firmado con Ridge Property Trust II para adquirir un activo industrial de dos edificios por un valor de EU\$58.0 millones.

d) Valuación

A la fecha del presente no hemos realizado valoración alguna de los CBFIs.

e) Comisiones, Costos y Gastos del Administrador

Por favor consultar la sección “Resumen de nuestro Contrato de Administración”.

f) Información relevante del periodo

No hay cambios materiales, incumplimientos o procedimientos legales

Además de los eventos relevantes divulgados a través de medios públicos, 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

Un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fiduciario en representación del Fideicomiso desde el 1o. de enero de 2014 hasta el 31 de marzo de 2015 de conformidad con la Circular Única de Emisoras se incluye en la Sección 1(b)(xiii) de este Reporte Anual.

g) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFI

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

h) Asamblea de Tenedores

25 de abril de 2014

Asistencia: 57.44%

Orden del Día:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2013, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2013, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso
- III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2013, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2013, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea.

TERCERA. Los Tenedores presentes aprueban, por mayoría de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo

Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

27 de agosto de 2014

Asistencia: 77.79%

Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Título, de acuerdo a los formatos presentados a la Asamblea Extraordinaria, a efecto de que, entre otros, se ajuste a las disposiciones legales aplicables, derivado de la reforma financiera publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de enero de 2014 y las modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores de fecha 17 de junio 2014.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), derivado de las modificaciones que en su caso se aprueben conforme al punto I anterior del presente Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común y/o al Fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten con motivo del desahogo del primer y segundo puntos del Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción ante el Registro Nacional de Valores y el canje del Título depositado en Indeval, derivado de las modificaciones que en su caso se aprueben, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.
- IV. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Resoluciones:

PRIMERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso, aprueban las modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Título que fueron presentadas a consideración de la Asamblea, así como aquellas modificaciones accesorias que resulten consistentes con lo anterior, conforme a los términos y condiciones que constan en la presente acta.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje respectivo del Título en Indeval, derivado de las modificaciones aprobadas conforme al punto I anterior del orden del día de la Asamblea Extraordinaria.

TERCERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, instruyen al Representante Común y al Fiduciario para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal externo Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen los actos jurídicos y materiales necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas con motivo del desahogo del primer y segundo puntos del orden del día de la Asamblea Extraordinaria, incluyendo sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades competentes, la suscripción de los documentos que resulten aplicables, el trámite de actualización de la inscripción en el RNV y el canje del Título depositado en el Indeval, así como los demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

CUARTA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, Jesús Abraham Cantú Orozco, Paola Grisell Mares Gallelos o cualquier otro apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV y Indeval y demás autoridades correspondientes.

Orden del Día de la Asamblea Ordinaria

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de una emisión adicional de hasta 300,000,000 (trescientos millones) de Certificados (los "Certificados Adicionales") de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso los cuales serán conservados en tesorería hasta en tanto los mismos sean utilizados (i) como contraprestación para la adquisición de o inversión en Activos Inmobiliarios (como se define en el Contrato de Fideicomiso), y/o (ii) para ser ofrecidos en México, ya sea a través de una oferta pública o de una oferta privada, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y/o (iii) para ser ofrecidos fuera de México, ya sea a través de una oferta pública o privada de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (Securities Act 1933), y delegación de facultades al Administrador para determinar el uso y destino de los mismos.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que los Tenedores deleguen al Administrador la facultad de determinar el precio de los Certificados Adicionales, la cual está establecida en la Cláusula 3.5 inciso (ix) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en Indeval, derivado del cambio en el número de Certificados en circulación en virtud de la emisión de Certificados Adicionales.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común y/o al Fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten con motivo del desahogo del primer, segundo y tercer puntos del Orden del Día de la Asamblea Ordinaria, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción ante el Registro Nacional de Valores y el canje del Título depositado en Indeval, derivado del cambio en el número de Certificados en circulación en virtud de la emisión de los Certificados Adicionales, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las Políticas de Endeudamiento del Fideicomiso propuestas por el Administrador, de acuerdo al formato presentado a la Asamblea Ordinaria.
- VI. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Resoluciones:

PRIMERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, por mayoría de votos, aprueban la emisión adicional de hasta 300,000,000 (trescientos millones) de Certificados Adicionales en los términos que fueron presentados a consideración de la Asamblea, los cuales serán conservados en tesorería hasta que los mismos sean utilizados de conformidad con lo que determine el Administrador a quien la Asamblea en este acto delega la facultad para determinar el uso y destino de dichos Certificados Adicionales.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban delegar al Administrador en este acto la facultad de determinar el precio de emisión de los Certificados Adicionales aprobada en el punto I del orden del día de la Asamblea Ordinaria.

TERCERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje respectivo del Título en Indeval, derivado de las modificaciones aprobadas conforme al punto I anterior del orden del día de la Asamblea Ordinaria.

CUARTA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, instruyen al Representante Común y al Fiduciario para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal externo Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C. y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso realicen los actos jurídicos y materiales necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas con motivo del desahogo del primer, segundo y tercer puntos del orden del día de la Asamblea Ordinaria, incluyendo sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades competentes, la suscripción de los documentos que resulten aplicables, el trámite de actualización de la inscripción en el RNV y el canje del Título depositado en el Indeval, así como los demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

QUINTA. Los Tenedores presentes aprueban, por mayoría de votos, adoptar las Políticas de Endeudamiento del Fideicomiso propuestas por el Administrador en los términos que fueron presentadas a la Asamblea.

SEXTA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, Jesús Abraham Cantú Orozco, Paola Grisell Mares Gallelos o cualquier otro apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV y al Indeval y demás autoridades correspondientes.

i) Auditores externos

El despacho de auditoría independiente de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue designada como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y fueron renombrados como Auditor con respecto al ejercicio que terminó en diciembre de 2014. Se contrató un Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de alcance completo del Fideicomiso para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. El Auditor Externo emitió un dictamen sin salvedades sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, una copia del cual se incluye en la sección de "Anexos" de este Reporte Anual.

j) 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 riegos 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). 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 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”):

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. las personas morales que sean parte del grupo de negocios o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
5. 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:

- (a) 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;
- (b) 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
- (c) 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. A 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:

- (a) los accionistas que tengan control;
- (b) 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;
- (c) 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
- (d) 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.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, se requiere que nuestro Administrador invierta y posea, junto con sus afiliadas, en tanto el mismo sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros CBFIs igual al 5% de nuestros CBFIs en circulación (excluyendo, en todo momento, (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 el fin de comprar 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 para volver a invertir los montos recibidos por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto máximo de inversión de \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, juntos con sus afiliadas, también requiere invertir en nuestros CBFIs, como parte de la Oferta Global, un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir su Comisión por Desempeño Neta en nosotros, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Durante 2013, obtuvimos en préstamo EU\$10.7 millones, EU\$17.7 millones y EU\$22.5 millones bajo tres líneas de crédito independientes para IVA garantizadas a nueve meses con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, en relación con el IVA por pagar como resultado de nuestra adquisición de los portafolios DCT, FCM y Carr. La línea de crédito DCT relacionada con la adquisición del Portafolio DCT fue amortizada el 13 de marzo de 2014 y los Créditos para IVA restantes se amortizaron el 16 de abril de 2014. Nuestro administrador interno de propiedades, MMREIT Property Administration, es una asociación civil mexicana creada por nuestros Fideicomisos de Inversión. MPA es una subsidiaria totalmente controlada de nuestro fondo, y presta servicios de administración de propiedades para nuestros Fideicomisos de Inversión en relación con las propiedades respectivas en nuestro portafolio industrial. La contraprestación por tales servicios consiste en el pago por nuestros Fideicomisos de Inversión de un monto equivalente a todos los costos y gastos en los que haya incurrido nuestro administrador interno de propiedades por la prestación de dichos servicios, y por lo tanto, no esperamos que nuestro administrador interno de propiedades derive una utilidad de la prestación de esos servicios.

Uno de nuestros Fideicomisos de Inversión contrató a una compañía controlada por la Sra. Nanny Gaul para que prestara servicios de consultoría de administración de propiedades transicionales con respecto al Portafolio DCT. La Sra. Gaul es la esposa del Sr. Peter Gaul, que es empleado de Macquarie, y es nuestro Jefe de Operaciones Inmobiliarias y miembro de nuestro Comité Técnico. La Sra. Gaul ha estado prestando servicios de consultoría con respecto al Portafolio DCT antes de nuestra adquisición. Posteriormente, la Sra. Gaul fue contratada por nuestro Administrador Interno de Propiedades como responsable en funciones de administración de propiedades.

Todas las operaciones de partes relacionadas referidas anteriormente han sido aprobadas por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, de conformidad con nuestro contrato de fideicomiso y la política de operaciones de partes relacionadas.

Por favor, consulte la Nota 23 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.

3. FIDEICOMITENTE

a) Historia y desarrollo del Fideicomitente

Nuestro Fideicomitente es la misma entidad que nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Nuestro Fideicomitente fue constituido el 31 de julio del 2012. La oficina principal del Fideicomitente se encuentra ubicada en Paseo de la Reforma 115, Piso 14, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., 11000. El número telefónico del Fideicomitente es +52 55 91 78 77 00.

b) Descripción del Negocio

i. Actividad Principal

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente. El Fideicomitente, en su capacidad de Administrador, 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. En adición a lo anterior, el Fideicomitente, en su carácter de Administrador, es capaz de aprovechar los recursos globales de MIRA.

ii. Canales de Distribución

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente, y por lo tanto no cuenta con canales de distribución.

iii. Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador y Fideicomitente de nuestro Fideicomiso, y por lo tanto no posee actualmente ninguna licencia ni marca.

iv. Principales Clientes

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador y Fideicomitente de nuestro Fideicomiso y actualmente no tiene otros clientes que el Fideicomiso.

v. Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad anónima de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la LMV, así como cualesquieres leyes y reglamentos que resulten aplicables, de manera enunciativa más no limitativa, leyes fiscales y reglamentos aplicables a sociedades anónimas de capital variable.

vi. Recursos Humanos

El Fideicomitente no cuenta con empleados ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

vii. Estructura Corporativa

Nuestro Fideicomitente es una sociedad mexicana que opera dentro de MIRA, y fue constituida el 31 de julio de 2012 cuyos accionistas actuales son Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. (99.998%) y Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. (0.002%).

viii. Descripción de los Principales Activos

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador y Fideicomitente, y por lo tanto no tiene activos importantes distintos a los relacionados con su actividad.

ix. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Nuestro Fideicomitente no se encuentra actualmente sujeto a ningún proceso judicial o administrativo relevante, o juicio pendiente que pudiese conllevar a un resultado adverso.

A la fecha del presente, nuestro Fideicomitente no ha invocado en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no ha sido declarado, ni pretende ser declarado, en concurso mercantil.

x. Acciones representaciones del Capital Social.

El capital social de nuestro Fideicomitente es variable. La parte mínima fija del capital social sin derecho de retiro es \$50,000.00, representado por 50,000 acciones Serie "I", con un valor nominal de \$1.00 cada una. La parte variable del capital social es ilimitada, y está representada por acciones Serie "II" con un valor nominal de \$1.00 cada una.

xi. Dividendos.

Nuestro Fideicomitente actualmente no tiene una política de dividendos.

xii. Reestructuración Corporativa

A la fecha del presente, el Fideicomitente no ha llevado a cabo ninguna reestructuración corporativa.

c) Administradores y Accionistas

Directores

Matthew Scott Banks (Presidente)

Martin Stephen William Stanley

Graeme David Conway (21 de febrero de 2014)

Nicholas William O’Neil

Jonathan Davis Arzac

Secretario

David Handelsmann

Auditor

José Antonio Quesada Palacios

Para mayor información relacionada con los administradores y accionistas del Fideicomitente favor de referirse a la sección de “Resumen - Administradores” y “El Fideicomitente – Estructura Corporativa”, respectivamente.

d) Estatutos y otros Contratos

Nuestro Fideicomitente es una sociedad anónima de capital variable, cuyo objeto social principal es: a) administrar, asesorar, gestionar y operar fondos de inversión de capital privado creados mediante fideicomisos, u otro tipo de figuras legales, principalmente enfocándose en la administración de las inversiones que estos realicen, así como también atender los demás asuntos propios de dichos fondos en términos de ley, b) adquirir, suscribir, comprar, permutar, disponer, enajenar, transmitir, ceder, gravar o, en general, negociar con todo tipo de acciones, partes sociales o participaciones en otras sociedades civiles o mercantiles, o adquirir acciones, partes sociales o participaciones en cualesquier entidades previamente constituidas, así como disponer, enajenar, transmitir, ceder, gravar o, en general, negociar en cualquier forma tales acciones, partes sociales o participaciones, c) prestar, recibir y contratar toda clase de servicios, ya sea en México o en el extranjero, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, todo tipo de servicios profesionales, servicios administrativos, contables, técnicos, comerciales, de publicidad, de recursos humanos, financieros, operativos, gerenciales, de mercadeo, de consultoría y asesoría, sin que se comprenda la prestación de servicios legales, d) representar a personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, tanto en México como en el extranjero, que tengan relación directa con las actividades de la sociedad y actuar como representante, agente o comisionista de las mismas bajo cualquier título legal, e) prestar, recibir y contratar todos aquellos servicios de personal para realizar todas las gestiones relacionadas con las actividades propias o las requeridas por otras sociedades o entidades mexicanas o extranjeras, incluyendo, pero sin limitar, la celebración de todos los contratos que sean necesarios para la designación y contratación de personal tanto en México como en el extranjero, f) adquirir, comprar, enajenar, vender, permutar, dar o tomar en arrendamiento o comodato, poseer, operar, administrar, explotar, disponer, comercializar, y negociar en cualquier forma, por cuenta propia o de terceros, con toda clase de bienes muebles, incluyendo sin limitar equipos, maquinaria, instrumentos, insumos y materias primas, que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo su objeto social, en México o en el extranjero, g) importar y exportar toda clase de bienes, así como prestar recibir y contratar todo tipo de servicios relacionados con el comercio exterior, en México o en el extranjero, en términos de la legislación aplicable, h) adquirir, comprar, enajenar, vender, permutar, dar o tomar en arrendamiento o comodato, poseer, operar, administrar, explotar, disponer, comercializar, y negociar en cualquier forma, por cuenta propia o de terceros, con toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar fábricas, almacenes, bodegas, oficinas y demás instalaciones, que sean necesarias o convenientes para llevar a cabo su objeto social, en México o en el extranjero, de conformidad con lo establecido por la Ley de Inversión Extranjera y demás leyes y reglamentos aplicables, i) abrir, manejar y cerrar cuentas bancarias y de inversión y cualesquier otras cuentas de la sociedad, j) obtener o conceder toda clase de préstamos o créditos con o sin garantía específica; emitir, girar, aceptar, endosar o avalar pagarés, cheques, letras de cambio, obligaciones y toda clase de títulos de créditos; emitir todo tipo de instrumentos de deuda, así como otorgar fianzas y garantías de cualquier clase respecto de obligaciones a cargo de la sociedad o de terceros, actuando además como obligado solidario, k) promover, solicitar y obtener toda clase de permisos y autorizaciones ante las Secretarías de Estado, así como ante toda clase de autoridades y dependencias gubernamentales, ya sean federales, estatales y municipales, en relación con el objeto de la sociedad, l) solicitar, adquirir, registrar, obtener, transmitir, ceder u otorgar licencias de patentes, certificados de invención, marcas, nombres comerciales, secretos industriales, derechos de autor, así como licencias y concesiones de todo tipo, ya sea en la México o en el extranjero, m) celebrar, suscribir, transmitir, ceder u operar todos los actos, contratos y convenios, incluyendo sin limitar cualesquier contratos de fideicomiso, que sean necesarios o

convenientes para la realización del objeto de la sociedad, dentro de México o en el extranjero, y n) en general, realizar todos los actos y operaciones conexos, accesorios o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.

El capital social de nuestro Administrador es variable. La parte mínima fija del capital social, sin derecho a retiro, es la cantidad de \$50.0 mil, representado por 50 mil acciones ordinarias y nominativas de la Serie "I" con valor nominal de \$1.0 cada una. La parte variable del capital social será ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Serie "II" con valor nominal de \$1.0 cada una.

La administración de nuestro Administrador está a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, en cuyo caso éste estará conformado por dos o más miembros, quienes podrán o no tener suplentes, según lo determine la asamblea de accionistas.

El administrador único o los miembros propietarios o los miembros suplentes del consejo de administración (según sea el caso) podrán o no ser accionistas de la sociedad y serán designados por la asamblea de accionistas; durarán en su cargo hasta que sucesores hayan sido debidamente designados; podrán asimismo ser removidos de sus cargos en cualquier momento por los accionistas. El administrador único o los miembros propietarios o los miembros suplentes del consejo de administración (según sea el caso) podrán ser reelegidos.

Los accionistas que representen un 25% (veinticinco por ciento) del capital social de la sociedad tendrán derecho a designar a un miembro del consejo de administración de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los accionistas que ejerciten el derecho de voto para la designación de un miembro del consejo de administración en estos términos, no podrán participar en la votación para la designación de los demás miembros de dicho consejo.

El consejo de administración contará con los poderes y facultades suficientes para administrar y dirigir los negocios, así como para disponer de los activos de la sociedad, sin limitación alguna.

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de nuestro Administrador y por lo tanto tendrá la autoridad para resolver y/o aprobar todos los asuntos relacionados al Administrador sin limitación.

Las asambleas de accionistas podrán celebrarse en cualquier tiempo. Las asambleas ordinarias de accionistas deberán celebrarse por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social de la sociedad. Se celebrarán en el domicilio de nuestro Administrador. La convocatoria para las asambleas deberá realizarse por el administrador único o el consejo de administración o por los comisarios o en su caso a solicitud de los accionistas de conformidad con los artículos 168, 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Cualquier asamblea de accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria, siempre y cuando los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto en dichas asambleas estén presentes o representados en el momento de la votación.

El administrador único o el presidente del consejo de administración (según sea el caso) asistido por el secretario de la sociedad o de dicho consejo, presidirá las asambleas de accionistas.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en la asamblea.

Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de la primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos tres cuartas partes del capital social, y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los accionistas representados en dicha reunión.

Las asambleas de accionistas serán presididas por el presidente del consejo de administración o por el administrador único (según sea el caso) y se celebrarán en el domicilio de la sociedad. Solamente aquellas

personas físicas o morales registradas en el libro de registro de acciones serán reconocidas como propietarios de las acciones representativas del capital social de sociedad.

Las asambleas ordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre asuntos contenidos en los artículos 180 y 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; aumentos o reducciones de la parte variable del capital social, y cualquier otro asunto incluido en el orden del día para dicha asamblea que de acuerdo con la ley o estos estatutos sociales no estén expresamente reservadas a una asamblea extraordinaria especial o de accionistas.

Las asambleas extraordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre cualquiera de los asuntos contenidos en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Si en una asamblea general, ordinaria o extraordinaria, están reunidos o representados todos los accionistas, dicha asamblea podrá resolver sobre asuntos de cualquier naturaleza y aún sobre aquellos no contenidos en el orden del día respectivo.

Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad de una asamblea general de accionistas siempre que se cumplan los términos y condiciones indicados en el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea general anual ordinaria de Accionistas se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio fiscal.

Excepto por las acciones de voto limitado que pueda emitir la sociedad, toda acción otorgará el derecho a emitir un voto en cualquier asamblea general, ordinaria o extraordinaria, de accionistas, o en cualquier asamblea especial de accionistas celebrada por los Tenedores de las acciones de la misma categoría.

Las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de accionistas, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

e) Auditor Externo

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomitente ha contratado a PricewaterhouseCoopers, S.C., como su auditor externo, responsable por auditar su información financiera.

f) Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente, y por lo tanto no cuenta con ningún conflicto de interés ni tiene operaciones con partes relacionadas.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomitente

El análisis de la Información Financiera presentada en el presente Reporte Anual se basa en los resultados financieros del Fideicomiso.

b) Comentarios y Análisis de La Administración Sobre Los Resultados De Operación y Situación Financiera del Fideicomitente

El análisis de la Información Financiera presentada en el presente Reporte Anual se basa en los resultados financieros del Fideicomiso.

c) Resultados de Operación

El análisis de la Información Financiera presentada en el presente Reporte Anual se basa en los resultados financieros del Fideicomiso.

d) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

El análisis de la Información Financiera presentada en el presente Reporte Anual se basa en los resultados financieros del Fideicomiso.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las operaciones del Fideicomiso durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014, la cual incorpora las actividades de las propiedades que se adquirieron como parte de nuestras operaciones en formación en 2012 y los portafolios adquiridos en el cuarto trimestre de 2013 (e.g. el Portafolio FCM, el portafolio DCT y el Portafolio Carr) y los resultados del interés en nuestra Coinversión 50/50 con Grupo Frisa. 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

Estados de Resultado Integral Consolidados

A continuación se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa el ejercicio social con término el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

	2014 \$'000	2013 \$'000
Ingresos por la renta de propiedades	2,205,946	1,712,195
Gastos relacionados con propiedades	(332,432)	(194,042)
Ingresos netos de propiedades	1,873,514	1,518,153
Comisiones por administración	(160,003)	(150,860)
Gastos relacionados con operaciones	(29,732)	(258,870)
Cuotas y gastos profesionales, legales y de otro tipo	(44,968)	(59,260)
Total de gastos	(234,703)	(468,990)
Costos financieros	(678,740)	(554,782)
Ingreso financiero	79,981	101,453
Otros ingresos	105,940	110,597
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	237,860	-
Pérdida cambiaria	(1,432,735)	(17,581)
Ganancias cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera calculadas a valor razonable.	2,389,699	458,905
Ganancia (pérdida) de revaluación no realizada en propiedades de inversión calculada a valor razonable	939,386	(80,413)
Utilidad para el ejercicio	3,280,202	1,067,342

Lo siguiente constituye la información financiera distinta a las NIF del Fideicomiso incluyendo el cálculo de los Ingresos Operativos Netos, EBITDA, FFO y AFFO del Fideicomiso para los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013. Reportamos AFFO por un total de \$823.7 millones para el segundo, tercer y cuarto trimestres de 2014

	2014 \$'000	2013 \$'000
Ingresos totales	2,341.0	1,712.2
Utilidad para el ejercicio	3,280,202	1,067,342
Ingresos Operativos Netos (NOI)	1,988.6	1,534.0
EBITDA	1,783.4	1,323.9
Fondos de Operaciones (FFO)	1,184.6	927.0
Fondos de Operaciones Ajustados (AFFO)	823.7	No aplica
Ingresos totales	2,341.0	1,712.2

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

Los siguientes comentarios y análisis de nuestra posición 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, el arrendamiento y la administración de activos inmobiliarios generadores de ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2014, el número total de CBFIs en circulación era de 811,363,500.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales, 17 propiedades comercial/oficinas ubicadas en 24 ciudades a lo largo de 19 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.1 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que las propiedades comercial/oficinas representen más del 17.0% del ABA comercial/oficinas. Al 31 de diciembre de 2014, el 90.0% de nuestras propiedades industriales están arrendadas, en términos de ABA, a 359 arrendatarios, y el 94.1% de nuestras propiedades comercial/oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 725 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 4.2% de la renta base anualizada industrial y ningún arrendatario comercial/oficinas representa más del 17.6% de la renta base anualizada comercial/oficinas. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 tuvimos ingresos por \$2,341.0 millones e ingresos operativos netos (NOI) de \$1,988.6 millones.

Fuimos creados por MIRA, un negocio dentro de Macquarie Asset Management, una división de Macquarie Group, y un líder mundial en gestión de activos, con aproximadamente EU\$100 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2014 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes raíces, 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 quien nos da acceso a las capacidades globales de MIRA y a su enfoque altamente disciplinado e institucional en inversiones y administración de activos.

Estrategia de Negocios

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

El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial, recaudando la cantidad de \$14.2 mil millones (EU\$1.0 mil millones) en recursos brutos (incluyendo los recursos provenientes del subsecuente ejercicio de las opciones de sobreasignación relacionadas) y en conjunto con esa oferta, estructuramos exitosamente la cantidad aproximada de EU\$821 millones en financiamientos de deuda. Hemos adquirido aproximadamente EU\$2.0 mil millones en bienes raíces desde nuestra oferta global inicial. Como resultado, hemos logrado formar uno de los portafolios industriales más grandes en México, con base en ABA, entre los vehículos inmobiliarios mexicanos que cotizan en bolsa, y diversificarnos en los sectores comercial/oficinas. Nuestro FFO para 2014 incrementó un 28% con respecto a nuestro FFO para 2013.

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones iniciales que tuvieron lugar al mismo tiempo que nuestra Oferta Global y, tras ella, nuestra oferta global inicial, nuestras Adquisiciones de 2013 y la Adquisición de Kimco. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscamos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que buscan cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, exploraremos oportunidades selectivas de co-inversiones para desarrollo con desarrolladores en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Continuamos centrándonos 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 apreciación de capital a largo plazo. Para la adquisición de propiedades industriales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial actual. Para la adquisición de propiedades comerciales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados urbanos claves de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los centros regionales claves y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas, tenemos la intención de seguir enfocándonos en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar estas oportunidades a través de las redes y relaciones bien establecidas de nuestro Administrador.

También buscamos optimizar el valor y desempeño total de nuestras propiedades (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando las tasas de ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; e (v) investigando de manera prudente en nuestras propiedades. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador Interno de Propiedades, el cual pertenece totalmente a nuestro fondo. Consideramos que este Administrador Interno de Propiedades ampliará nuestra estrategia de crecimiento orgánica de la gestión y administración proactiva de nuestras propiedades inmobiliarias industriales. Además, hemos contratado a administradores de propiedades terceros de alta calidad, establecidos, de gran escala y con amplia experiencia a fin de que administren nuestras propiedades comercial/oficinas de nuestra parte con la estrecha supervisión de nuestro Administrador.

Resumen de 2014

En el año completo de operaciones terminado el 31 de diciembre de 2014, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- Fondos de Operaciones de \$1,184.6 millones (en el ejercicio, un incremento de 28% en el ejercicio anterior);
- Adquisición del 50.0% de participación en un portafolio de 9 propiedades comerciales por un valor de \$1.47 mil millones (100% del valor) como parte de una co-inversión con Grupo Frisa;
- Adquisición de una propiedad comercial en el Área Metropolitana de la Ciudad de México por un valor de \$537.8 millones;
- Se emitió un total de 206,612,583 CBFIs por productos brutos de \$4,855.4 millones;

- Contrato firmado con Ridge Property Trust II para adquirir un activo industrial de dos edificios por un valor de EU\$58.0 millones.

Panorama

Creemos que las tendencias favorables exhibidas por la economía mexicana en años recientes conducirán a un fortalecimiento adicional del consumo interno, a oportunidades de inversión favorables a lo largo de los distintos segmentos del mercado inmobiliario mexicano. Nuestro portafolio proporciona a los inversionistas exposición al sector manufacturero de México, el cual se ha recuperado en años recientes, demostrando una mayor competitividad debido, en parte, a su estrecha relación con la economía de los Estados Unidos.

Creemos que la economía mexicana exhibe fundamentos de largo plazo respaldados por una estabilidad macroeconómica y cambios estructurales recientes, los cuales han atraído a la inversión extranjera. Adicionalmente, la nueva administración del país ha introducido una serie de propuestas legislativas para implementar diversas reformas con la intención de incrementar la productividad del país dentro de diferentes sectores de la economía. Creemos que existe una gran probabilidad de que México beneficie de las reformas que han sido aprobadas y que actualmente están siendo promulgadas, en forma de un incremento en la competitividad general y prospectos económicos y crecimiento general del PIB en México. Aunque creemos que estas reformas mejorarán los prospectos económicos ya fuertes de México y creemos que el desempeño económico del país continuará siendo impulsado principalmente (i) por el vínculo fuerte de México con la economía de los Estados Unidos; (ii) por el aumento de la competitividad de México en la manufactura de valor agregado; (iii) por tendencias demográficas favorables; y (iv) por una clase media en crecimiento que actualmente cuenta con acceso limitado, pero cada vez mayor, a créditos.

Esto también ha sido un periodo importante para el mercado inmobiliario mexicano, el cual ha gozado de una mayor inversión directa como resultado de la institucionalización de la clase de activos inmobiliarios. Se espera que el mercado inmobiliario mexicano pase por un periodo de institucionalización significativa en términos de tenencia inmobiliaria, creando oportunidades constantes de inversiones de alta calidad.

Adicionalmente, los niveles bajos de desarrollo especulativo a través de todo el país y en particular en muchos de nuestros mercados claves pueden mejorar el nivel de ocupación de nuestro portafolio e incrementar las tasas 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 la disponibilidad de propiedades a precios atractivos debería permitirnos continuar utilizando nuestro capital de forma atractiva. Esperamos que el entorno macroeconómico en México, junto con una mejora en la competitividad del país en comparación con otros países, tales como China e India, contribuya a nuestro crecimiento y desempeño futuro.

Los fundamentos para bienes inmobiliarios industriales mexicanos siguen mejorando en respuesta a las mejoras generales en el entorno económico mundial y la competitividad creciente 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 el último año, esperamos una demanda positiva continua 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 tendencias macroeconómicas buenas de México.

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 rendimientos financieros atractivos.

Anticipamos tener suficiente liquidez para financiar nuestros gastos de operación, incluyendo los gastos necesarios para mantener nuestras propiedades y distribuciones, aunque podemos optar por financiar inversiones, incluyendo adquisiciones y desarrollos con la emisión de nuevos CBFIs, con efectivo, y a través de financiamiento adicional de deuda.

Presentación Financiera

Este Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados conforme a los requisitos de la Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"). Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 3 de los estados financieros auditados del Fondo, las cuales son conforme a las NIIF y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en Inglés).

Este Reporte Anual incluye información financiera histórica comparativa de nuestro Fondo con relacionado al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

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 claves 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 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 sector inmobiliario, geografía, tamaño de propiedad, arrendatarios y sus respectivas industrias, al igual que nuestro flujo de efectivo estable principalmente 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 2014, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro portafolio industrial era de 90.0% comparado con 90.3% al final de 2013, y nuestra renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de EU\$4.46 comparada con EU\$4.49 al final de 2013. Al 31 de diciembre de 2014, la tasa de ocupación de nuestro portafolio comercial era de 94.1% y nuestra renta promedio mensual por metro cuadrado era de EU\$9.49. 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 tasas de ocupación altas y tasas de absorción netas positivas, las tasas de renta tenderán a incrementar por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurre en mercados con tasas de ocupación bajas y tasas de absorción netas 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 registra con un ajuste lineal 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 arrendamientos industriales que están programados a vencer durante el 2015 representan el 19.6% y el 18.7% de nuestra área total arrendada y renta base anualizada respectivamente. En 2014, las tasas de renovación de los arrendamientos industriales fue de 71.8%, con base en área bruta arrendable. Nuestros arrendamientos comercial/oficinas que están programados para vencer durante 2015 representan el 4.3% y el 8.6% de nuestra área total arrendada comercial/oficinas y renta base anualizada, respectivamente.

Gastos de Operación

Nuestros gastos de operación incluyen principalmente los siguientes gastos relacionados con propiedades: mantenimiento, servicios públicos, así como honorarios de administración de las propiedades. Muchos de nuestros contratos de arrendamiento 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. Nuestro desempeño general se ve impactado en la medida en que somos capaces de trasladar gastos de renta a nuestros arrendatarios. También hemos incurrido y continuaremos incurriendo en los siguientes gastos relacionados con la administración y costos generales y administrativos: los honorarios de nuestros administradores y honorarios relacionados con los auditores y contadores, cumplimiento fiscal y asesores fiscales, gastos del fiduciario y 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 3 de los Estados Financieros Auditados.

Información financiera comparativa

Donde es aplicable, se incluyen montos comparativos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. De manera global, el incremento en los ingresos y gastos del ejercicio anterior correspondiente se debió generalmente al hecho de que el ejercicio 2014 fue una primera aportación de ejercicio completo de los portafolios adquiridos en el tercer trimestre de 2013.

Utilidades para el ejercicio

Las utilidades para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014 eran de \$3,280.2 millones (ejercicio 2013: \$1,067.3 millones).

Ingresos

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 eran de \$2,205.9 millones. Los ingresos por renta arrojaron un total de \$2,067.6 millones (ejercicio 2013 \$1,605.2 millones) y representaron aproximadamente 94% de los ingresos totales relacionados con propiedades para el año. Otros componentes importantes de ingresos incluyen lo siguiente:

- Gastos refacturados al arrendatario - gastos refacturados al arrendatario para el ejercicio eran de \$92.1 millones (ejercicio 2013: \$65.5 millones), lo cual representó aproximadamente el 62.6% del mantenimiento total de propiedades, impuestos prediales, gastos de seguridad y gastos relacionados con el seguro de propiedades.

- Ingreso de estacionamiento - ingreso de estacionamiento de \$46.2 millones (ejercicio 2013: \$6.2 millones) para el ejercicio social se relaciona principalmente con los estacionamientos de los portafolios comerciales.
- Ingresos por terminación anticipada de arrendamiento - no existieron honorarios de terminación anticipada de arrendamiento de pago único durante el ejercicio (ejercicio 2013: \$35.4 millones). Por lo general, estos honorarios requieren ser reconocidos plenamente conforme a la *NIC 18 - Ingresos*.

Gastos directos de operación

Los gastos de operación relacionados con propiedades para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron de \$332.4 millones (ejercicio 2013: \$194.0 millones). Estos gastos de propiedades incluyen principalmente los siguientes gastos:

- Honorarios de administración de propiedades - gastos incurridos de \$74.2 millones (ejercicio 2013: \$62.8 millones) con respecto a los administradores externos de propiedades y gastos relacionados a los salarios y demás gastos generales incurridos por nuestra plataforma interna de administración de propiedades.
- Impuestos prediales - gastos de \$50.8 millones (ejercicio 2013: \$35.7 millones) por impuestos prediales anuales.
- Reparaciones y mantenimiento - mantenimiento de gastos de \$46.7 millones (ejercicio 2013: \$18.3 millones).
- Servicios de seguridad y seguro de propiedades - gastos de seguro y seguridad de \$49.6 millones (ejercicio 2013: \$32.9 millones).
- Honorarios legales y de asesoría - honorarios de asesoría con relación a propiedades de \$26.0 millones (ejercicio 2013: \$8.9 millones).
- Otros gastos de propiedades - Otros gastos incluyendo servicios públicos, cargos de amortización y honorarios de operadores de estacionamiento de \$85.1 millones (ejercicio 2013: \$35.4 millones).

Honorarios y gastos profesionales relacionados con el Fondo

Estos constituyen honorarios y gastos por pagar a terceros que no se relacionan directamente con las propiedades e incluyen lo siguiente:

- Honorarios de administración - honorarios de \$160.0 millones (ejercicio 2013: \$150.9 millones) representan los honorarios de administración base por pagar a Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., el administrador de nuestro Fideicomiso, relacionados con el ejercicio.
- Gastos relacionados con la operación - gastos por operación de \$29.7 millones (ejercicio 2013: \$258.9 millones) se incurren principalmente en relación con la actividad relacionada con el negocio durante el ejercicio. Estos gastos no son capitalizados sobre el capital o sobre la deuda y por lo tanto se requiere que sean percibidos como gastos conforme a las NIIF. De esto, \$26.9 millones se relacionan con el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) directamente relacionado con la adquisición de nuevos portafolios durante el ejercicio. El resto incluye los gastos notariales y los honorarios pagados a asesores.
- Otras honorarios relacionados con el fondo - honorarios y gastos profesionales, legales y de otro tipo para el ejercicio ascendieron a \$45.0 millones (ejercicio 2013: \$59.3 millones).

Gastos financieros

Gastos financieros ascendieron a \$678.7 millones (ejercicio 2013: \$554.8 millones), y principalmente se relaciona con el gasto de intereses incurrido con respecto a los instrumentos de deuda con GECREM, MetLife and Banamex. También se pagaron intereses a Macquarie Bank Limited con respecto a créditos a corto plazo pendientes de pago por una parte del año en el cual fueron utilizados para financiar el IVA sobre nuestras adquisiciones de propiedades. Otros gastos financieros incluyen la amortización de gastos de disposición inicial que han sido reconocidos conforme al método de tasa de interés efectivo según las NIIF.

Ingreso financiero

Ingreso financiero de \$80.0 millones (ejercicio 2013: \$101.5 millones) incluye ingresos resultantes de fondos invertidos en bonos gubernamentales mexicanos que ascienden a \$67.8 millones y un ajuste inflacionario sobre

el reembolso de IVA recibido de las autoridades mexicanas en el ejercicio social actual con respecto a nuestras adquisiciones en 2013.

Otros ingresos

Otros ingresos incluye \$61.0 millones que se relacionan con una liberación de disposiciones durante el ejercicio social actual en relación con la contraprestación contingente reconocida originalmente como parte de la adquisición del portafolio comercial de Carr y \$45.0 millones en relación con los productos de seguro por cobrar con respecto a propiedades dañados por incendio.

El fondo también registró movimientos en moneda extranjera sobre saldos monetarios y movimientos no realizados en Propiedades de Inversión, de la siguiente forma:

- Moneda extranjera - movimientos de moneda extranjera surgen principalmente del movimiento del tipo de cambio Peso Mexicano y Dólar de los EE.UU. de \$13.08 por Dólar de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2013 a \$14.71 por Dólar de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2014 y están compuestos por los siguientes elementos:
 - Pérdidas de moneda extranjera realizadas y no realizadas de \$1,432.7 millones (ejercicio 2013: \$17.6 millones) en relación con partidas monetarias.
 - Ganancias cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera de \$2,389.7 millones (ejercicio 2013: \$458.9 millones) para el ejercicio social en curso se relacionan con el movimiento con moneda extranjera a partir de la fecha de adquisición hasta el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014.

Ganancia de valuación razonable no realizada sobre propiedad de inversión

Con base en las valuaciones externas independientes, una ganancia de \$ 939.4 millones (ejercicio 2013 - pérdida de \$ 80.4 millones ha sido registrado para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014

c) Otra Información Financiera que No se Ajustan a las NIF

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

	Ejercicio terminado 31-Dic-14 \$(‘000)	Ejercicio terminado 31-Dic-13 \$(‘000)
Ingresos netos	3,280.2	1,067.3
Honorarios por administración	160.0	150.9
Gastos relacionados con operaciones	29.7	258.9
Honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos	45.0	59.3
Gasto por intereses	728.5	554.8
Ingresos por intereses	(80.0)	(101.5)
Otros ingresos	(105.9)	(110.6)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	1,432.7	17.6
Ganancia por revaluación sobre inmuebles de inversión	(1,143.2)	80.4
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta no realizada sobre propiedades de	(2,389.7)	(458.9)

inversión

Ingresos de propiedades netos	1,956.3	1,518.1
Amortización de mejoras de arrendatarios	12.2	7.8
Amortizaciones de comisiones por arrendamiento	19.1	8.0
Ingresos Operativos Netos	1,988.6	1,534.0

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

	Ejercicio terminado 31-Dic-14 \$(‘000)	Ejercicio terminado 31-Dic-13 \$(‘000)
Ingresos Operativos Netos	1,484.5	1,107.6
Honorarios por administración	(123.6)	(115.5)
Otros gastos operativos	(40.7)	(34.8)
EBITDA	1,320.2	957.4
Ingresos por intereses	75.7	84.4
Gasto por intereses	(507.3)	(347.9)
Fondos de Operaciones (FFO)	888.7	693.8

Nota: Los montos en dólares son exclusivamente para fines comparativos y las conversiones no necesariamente cumplen con los requisitos de la NIIF aplicable.

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en fondos para pagar gastos de operación y otros gastos requisitos, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras del arrendatario y comisiones por arrendamiento, (ii) honorarios de administración y de administración de propiedades, (iii) pago de intereses sobre deudas pendientes, (iv) gastos generales y administrativos y (v) adquisiciones futuras que se espera sean completadas durante el ejercicio que termine el 31 de diciembre de 2015. Adicionalmente, requerimos fondos para Distribuciones que esperan hacerse a los Tenedores de CBFIs. Es nuestra intención cumplir con nuestros requisitos de liquidez a corto plazo principalmente mediante saldos de efectivo y flujo de efectivo de operaciones.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en fondos para gastos 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 fuentes alternativas de financiamiento, en su caso.

Obligaciones de Deuda Contractuales

La siguiente tabla muestra nuestras obligaciones contractuales al 31 de diciembre de 2014.

\$'000	Total	< 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años
Disposiciones conforme a líneas de crédito (para entidades plenamente controladas) (1) (2)	14,173,051	-	940,000	10,547,016	2,686,035	-
Disposiciones conforme a líneas de crédito de co-inversión (para co-inversiones) (3)	865,463	-	-	577,500	-	287,963

(1) Los montos únicamente reflejan el reembolso de principal a las fechas de vencimiento respectivas y no incluyen los intereses pronosticados, gastos de operación no amortizados y otros honorarios y gastos. Esperamos que estas líneas de crédito estén libres de reembolso de principal hasta vencimiento con sujeción a ciertas condiciones. El Crédito GECREM (USD706.6 millones) se puede prorrogar hasta 2019 a la opción del Administrador con sujeción a ciertas condiciones. La deuda se denomina en Dólares y Pesos Mexicanos y el tipo de cambio USD-Peso Mexicano de 14.718 ha sido utilizado para objetos de conversión.

(2) Representa nuestra participación (50%) de la deuda con respecto a las co-inversiones que no está consolidada para objetos de reporte de conformidad con las NIIF. Excluye los intereses pronosticados, gastos de operación no amortizados y otros honorarios y gastos.

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

Al 31 de diciembre de 2014, teníamos, junto con nuestros fideicomisos de inversión, un endeudamiento variable pendiente de pago de alrededor de EU\$270.6 millones. 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 la medida que nuestros fideicomisos de inversión dispongan de estos créditos, o nosotros o nuestros fideicomisos de inversión de cualquier otra forma incurran un endeudamiento a una tasa de interés 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

Aproximadamente 88.0% de nuestra deuda esta denominada en Dólares y aproximadamente 92.6% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de renta base anualizada, 31 de diciembre de 2014, están denominados en Dólares, aunque el saldo 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.

d) Créditos Relevantes

Nuestra fuente de liquidez interna consiste principalmente en fondos derivados de los flujos de efectivo de nuestras operaciones. Nuestra fuente de liquidez externa consiste en nuestros préstamos.

En la siguiente tabla se muestra el nivel de Endeudamiento bajo nuestras distintas líneas de crédito al 31 de diciembre de 2014

Acreedor	Moneda	Saldo insoluto al 31 de diciembre de 2014	Saldo insoluto al 31 de diciembre de 2014	Tasa de Interés	Vencimiento ¹
GECREM	Dólares	EU\$365,400,000	EU\$365,400,000	Fijo - 5.0719% anual	19 de diciembre de 2017
GECREM	Dólares	EU\$131,325,000	EU\$131,325,000	Variable - 90-días Libor + 3.85% anual	19 de diciembre de 2017
GECREM	Dólares	EU\$53,162,836	EU\$33,362,836	Variable - 90-días Libor + 3.85% anual	19 de diciembre de 2017
GECREM	Dólares	EU\$80,523,871	EU\$80,523,871	Fijo - 5.0719% anual	19 de diciembre de 2017
GECREM	Dólares	EU\$32,600,000	EU\$32,600,000	Variable - 90-días Libor + 3.80% anual	19 de diciembre de 2017
GECREM	Dólares	EU\$53,594,928	EU\$53,594,928	Variable - 90-días Libor + 3.80% anual	19 de diciembre de 2017
Metlife	Dólares	EU\$182,500,000	EU\$182,500,000	Fijo - 4.5% anual	1 de febrero de 2018
Banco Nacional de México	Pesos	Ps. 940,000,000	Ps. 940,000,000	Fijo - 6.73% anual	31 de octubre de 2016
GECREM	Pesos	Ps. 577,500,000	-	Fijo - 6.885% anual	1 de abril de 2017
Metlife	Pesos	Ps. 287,963,120	-	Fijo - 7.61% anual	1 de abril de 2019

6. PERSONAS RESPONSABLES



México D.F., a 27 de Abril de 2015

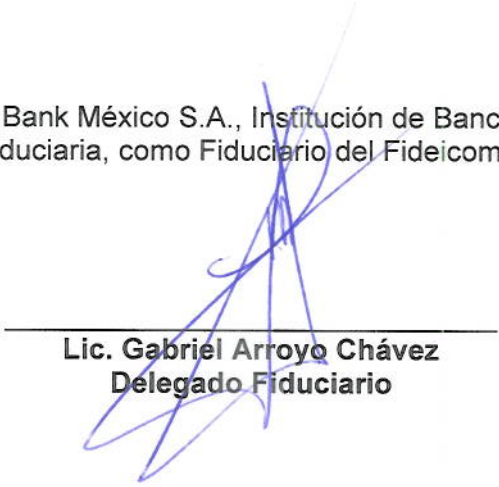
Act. Cristian Gastelum Rodríguez
Director General Adjunto de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
México, D.F.

C.P. Roberto Córdova Tamariz
Coordinador 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 2014

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.

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

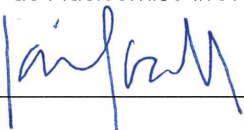


Lic. Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

Administrador

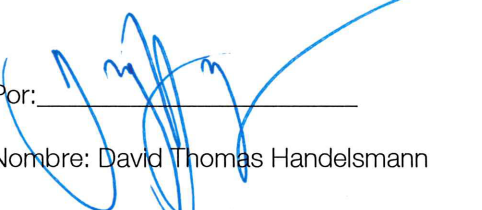
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente 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: 

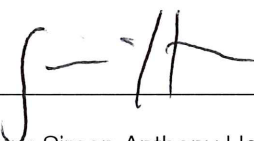
Nombre: Jaime Lara

Cargo: Director General

Por: 

Nombre: David Thomas Handelsmann

Cargo: Director Jurídico

Por: 

Nombre: Simon Anthony Hanna

Cargo: Director de Finanzas

Manifestación del Representante Común

"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 fideicomitados, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Reporte Anual F/1622 al 31 de Diciembre de 2014

FIBRAMQ 12



Lic. Alejandra Tapia Jiménez

Apoderado

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 de Valores del Fideicomiso F/1622 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2014.

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

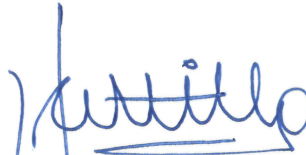
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de FIBRA Macquarie México y sus entidades controladas ("FIBRAMM" o el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 9 de abril de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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 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.

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

7. ANEXOS

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS PARA
EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014



FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013	F-2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013	F-3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013	F-4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013	F-5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	F-6
2. BASES DE PRESENTACIÓN	F-7
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS	F-7
4. UTILIDAD DEL AÑO	F-12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	F-14
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	F-16
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	F-16
8. UTILIDAD POR CBFÍ	F-16
9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	F-16
10. CUENTAS POR COBRAR, NETO	F-17
11. OTROS ACTIVOS	F-17
12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	F-17
13. CRÉDITO MERCANTIL	F-19
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	F-20
15. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	F-21
16. OTROS PASIVOS	F-21
17. DEUDA	F-22
18. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	F-23
19. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS	F-23
20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS	F-23
21. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	F-28
22. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	F-30
23. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	F-30
24. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	F-31
25. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL EJERCICIO	F-32
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	F-33

Aviso

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013

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

	Notas	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos - Circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	5,425,062	2,118,348
Efectivo restringido	9	31,617	119,730
Cuentas por cobrar, neto	10	116,944	85,963
IVA por recuperar	10	199,129	663,452
Otros activos	11	99,925	75,142
Total de activos - Circulantes		5,872,677	3,062,635
Activos - No circulantes			
Efectivo restringido	9	147,155	109,854
Otros activos	11	58,682	14,145
Inversiones a método de participación	12	930,415	-
Crédito Mercantil	13	931,605	931,605
Propiedades de inversión	14	27,612,778	23,514,719
Total de activos - No circulantes		29,680,635	24,570,323
Total de activos		35,553,312	27,632,958
Pasivos - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar	15	248,555	198,936
Deuda	17	-	650,310
Otros pasivos	16	93,598	182,981
Depósitos de inquilinos	16	15,474	16,102
Total de pasivos - Circulante		357,627	1,048,329
Pasivos - No circulante			
Depósitos de inquilinos	16	251,025	231,782
Deuda	17	14,091,738	12,336,803
Total de pasivos - No circulante		14,342,763	12,568,585
Total de pasivos		14,700,390	13,616,914
Activos netos		20,852,922	14,016,044
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	18	18,376,480	13,673,801
Utilidades retenidas	19	2,476,442	342,243
Total del patrimonio		20,852,922	14,016,044

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013

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

	Nota	Año terminado el Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	2,205,946	1,712,195
Gastos de propiedades	4(b)	(332,432)	(194,042)
Ingreso neto por propiedades		1,873,514	1,518,153
Honorarios de administración	4(c)	(160,003)	(150,860)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(29,732)	(258,870)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(44,968)	(59,260)
Total gastos de operación		(234,703)	(468,990)
Gastos financieros	4(f)	(678,740)	(554,782)
Ingresos por intereses	4(g)	79,981	101,453
Otros ingresos	4(h)	105,940	110,597
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	12	237,860	-
Pérdida cambiaria	4(i)	(1,432,735)	(17,581)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	2,389,699	458,905
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	939,386	(80,413)
Utilidad neta		3,280,202	1,067,342

Otros ingresos integrales

Otros ingresos integrales del año	-	-
Resultado integral del año	3,280,202	1,067,342

Utilidad por CBFI*

Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	4.94	1.87
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	4.94	1.86

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013

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

		CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Resultado integral del año		-	1,067,342	1,067,342
Resultado integral del año		-	1,067,342	1,067,342
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores				
CBFIs emitidos	18	2,418,955	-	2,418,955
Gastos directamente atribuibles al plazo del patrimonio		(33,343)	-	(33,343)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	(833,734)	-	(833,734)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		1,551,878	-	1,551,878
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2013		13,673,801	342,243	14,016,044
Patrimonio al total al 1 de enero de 2014		13,673,801	342,243	14,016,044
Resultado integral del año		-	3,280,202	3,280,202
Resultado integral del año		-	3,280,202	3,280,202
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
CBFIs emitidos	18	4,855,396	-	4,855,396
Gastos directamente atribuibles al plazo de patrimonio		(152,717)	-	(152,717)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(1,146,003)	(1,146,003)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		4,702,679	(1,146,003)	3,556,676
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2014		18,376,480	2,476,442	20,852,922

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013

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

		Año terminado	
		Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
	Nota	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta		3,280,202	1,067,342
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable (Ganancia)/pérdida realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	(2,389,699)	(458,905)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(939,386)	80,413
Amortización de comisiones por arrendamiento		(41,445)	(11,191)
Provisión de cuentas incobrables		19,123	7,114
Ganancia cambiaria, neta	4(i)	11,301	5,874
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del año		1,460,709	17,581
Otros ingresos		678,740	554,782
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	12	(60,980)	(110,597)
		(237,860)	-
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		352,721	1,719,629
(Aumento)/disminución en cuentas por pagar		(20,840)	176,769
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		2,112,586	3,048,811
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión y gastos de capital		(734,870)	(5,587,251)
Inversiones a método de participación	12	(665,048)	-
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	12	20,601	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		(1,379,317)	(5,587,251)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtencion de deuda		255,468	3,248,575
Pago de deuda		(663,013)	(893,942)
Intereses pagados		(625,917)	(440,775)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	18	4,730,072	2,385,612
Distribuciones a los titulares de CBFI	7	(1,146,003)	(833,734)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		2,550,607	3,465,736
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3,283,876	927,296
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año		2,347,932	1,400,762
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		(27,974)	19,874
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del año*		5,603,834	2,347,932

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$178.8 millones (2013: \$229.6 millones)

Los Estados Consolidados de Flujo de Efectivo que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Actividades relevantes

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

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

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

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

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

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

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

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

Todas las propiedades adquiridas a la fecha, y los flujos de efectivo derivados de estas últimas, se mantienen en fideicomisos de garantía conforme a los términos de las líneas de crédito con los acreedores correspondientes.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN**(a) Declaración de cumplimiento**

El 9 de abril de 2015, el Comité Técnico autorizó la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas. Estos estados financieros consolidados se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su siglas en Inglés).

El Grupo ha elegido presentar un solo Estado Consolidado de Resultado Integral y presenta sus gastos por naturaleza.

El Grupo presenta 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 presentarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de las propiedades de inversión se presentan como flujos de efectivo de actividades de inversión porque así reflejan de manera más precisa las actividades comerciales del Grupo.

(b) Convención de costo histórico

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

(c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados requiere 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 los estados financieros consolidados, como por ejemplo:

- * la estimación del valor razonable de propiedades de inversión (notas 3(i) y 14);
- * provisión para cuentas de cobro dudoso (notas 3(i) y 10).
- * la valuación de la contraprestación de compra diferida o contingente (nota 16); y
- * clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos (nota 12); y
- * distinguir si un activo o un negocio es adquirido (notas 3(b) (ii) y 24).

La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados 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.

(d) Información comparativa

Algunas partidas de los estados financieros consolidados comparativos se han reclasificado para el año terminado el 31 de diciembre de 2013. Estas reclasificaciones no han dado lugar a un impacto material sobre el Estado Consolidado de Resultado Integral, el Estado de Posición Financiera Consolidado, el Estado Consolidado de Variaciones en el Patrimonio o el Estado Consolidado de Flujos de Efectivo para el año.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados se mencionan a continuación, las cuales han sido consistentemente aplicadas en los ejercicios presentados, salvo se indique lo contrario.

(a) Pronunciamientos contables e interpretaciones emitidas

Ciertos de los nuevos pronunciamientos contables e interpretaciones publicados no fueron obligatorios por adoptar en el año sobre el que se informa. La evaluación del Grupo del impacto de los nuevos pronunciamientos contables e interpretaciones que no fueron adoptados de manera adelantada se encuentra a continuación:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros establece la clasificación, medición y la baja en cuentas de activos y pasivo financieros. La norma no tiene que ser adoptada hasta el 1 de enero de 2018 pero la adopción anticipada de dicha norma está permitida. La fecha de aplicación está sujeto a revisión. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo. El Grupo adoptará la nueva norma por primera vez el 1 de enero de 2018.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes establece como y cuando el ingreso tiene que ser reconocido y cuáles detalles son requeridos para las revelaciones mejoradas. La norma es aplicable desde el 1 de enero de 2017. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(a) Pronunciamientos contables e interpretaciones emitidas (continuación)

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos establece si quien adquiere los intereses en operaciones conjuntas tiene que aplicar los principios de NIIF 3 Combinaciones de Negocios al reconocimiento inicial del interés o si en cambio quien adquiere tiene que contabilizarlo como la adquisición de un grupo de activos. La norma es aplicable desde el 1 de enero de 2016 y una aplicación anticipada está permitida. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

(b) 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 2014 y al 31 de diciembre de 2013 y sus resultados por los ejercicios terminados en esas fechas. Se eliminan los efectos de los saldos 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.

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de la subsidiaria se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cesa.

(ii) Combinación de negocios

La contabilidad para combinación de negocios conforme a la NIIF 3 se aplica si se ha adquirido un negocio. La combinación 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 determinan 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 pagado 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 el Estado Consolidado de Resultado Integral, 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 las contraprestaciones contingente se reconocen en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

Los costos de transacción, aparte de los relacionados con la emisión de deuda o valores de patrimonio, 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 institución financiera independiente en términos y condiciones de mercado.

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;
- * 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.

(iii) Acuerdos Conjuntos

Inversiones en acuerdos conjuntos son clasificados como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y las obligaciones de cada socio y de la estructura legal de cada acuerdo conjunto. Intereses en negocios conjuntos son contabilizados usando el método de participación. Dichos negocio conjuntos son valuados al costo de adquisición incluyendo los gastos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en el resultado integral en inversión por método de participación hasta la fecha en la cual influencia significativa o control conjunto cesa de existir. El Grupo tiene dos negocios conjuntos con Frisa tras el cual tiene 50% de una cartera de nueve activos comerciales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)**(c) Información financiera por segmentos**

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo. Véase nota 5 para más información.

(d) Transacciones en moneda extranjera***Moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe***

Los elementos incluidos en los estados financieros consolidados 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 patrimonio y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas del cambio de 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 monedas extranjeras se reconocen en los resultados.

Los activos y pasivos no monetarios que se cuantifican a valor razonable en moneda extranjera se convierten a la 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 el Estado Consolidado de Resultado Integral. 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 la moneda que no sea el peso mexicano se convierten a pesos mexicanos de la siguiente manera:

- * los activos y pasivos presentado se convierten al tipo de cambio al cierre de la fecha de ese Estado de Posición Financiera Consolidado, y
- * los ingresos y los gastos se convierten a los tipos de cambio reales a las fechas de las transacciones.
- * todas las diferencias cambiarias resultantes se reconocen como una partida separada en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

(e) Reconocimiento de ingresos

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

Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión se reconocen como ingresos en los estados financieros consolidados en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en método de línea recta durante el período de cada arrendamiento.

También se incluyen en los ingresos por arrendamiento, los honorarios pagados por terminación en relación con la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento que son reconocidas en su totalidad en el período en el que el Grupo tiene el derecho legal a este ingreso. Recuperaciones, relativas a los gastos que se prorratan a los arrendatarios se reconocen en el mismo período que los gastos correspondientes.

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 acondicionamientos de premisa. Los incentivos se capitalizan en el Estado de Posición Financiera Consolidado y se amortizan durante la vigencia del contrato de arrendamiento como un ajuste a los ingresos por arrendamiento.

Otros ingresos

Otros ingresos comprende (i) la cancelación de provisiones de la consideración contingente con respecto a las propiedades de inversión adquiridas que ya no serán recuperables y (ii) ciertos montos recibidos bajo los términos de una póliza de seguro.

(f) 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 incluirán aquellos que sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)**(g) Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos**

FIBRAMM es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) mexicano. Conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del ISR 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. Por esa razón, el Grupo no tiene efecto de impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

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%.

(h) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo en el Estado de Posición Financiera Consolidado comprenden efectivo 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.

El efectivo restringido se refiere a dinero bloqueado depositado, así como las reservas de capital que se pagan en relación con la deuda, véase la nota 9 para más detalles.

(i) Deudores y otras cuentas por cobrar

Los deudores y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se reconocen 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.

(j) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden participaciones de inversión en terrenos y edificios (incluidos planta y equipo) mantenidas ya sea para obtener ingresos por renta, por valorización comercial o por ambas razones pero no para su venta en el transcurso normal de las actividades. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y subsecuentemente a valor razonable con cualquier cambio en las mismas reconocido en el Estado Consolidado de Resultado Integral. Los costos incluyen gastos atribuibles directamente a la adquisición de la propiedad de inversión, excepto cuando se trata de transacciones de combinación de negocios.

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a una evaluación del Administrador o a informes del Valuador Independiente, según corresponda. La propiedad de inversión se valuará sujeta a valuaciones independientes realizados anualmente.

(k) Distribuciones pagadas y por pagar

Una distribución por pagar se reconoce por el monto de cualquier distribución declarado o recomendado públicamente por los directores al o antes del fin del ejercicio pero no distribuido a la fecha de informe.

(l) Deterioro

Se revisan los activos para determinar si existe un deterioro (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).

(m) Acreedores y otras cuentas por pagar

Los pasivos son reconocidos al valor razonable en cuanto exista una obligación de hacer pagos futuros resultantes de una adquisición de activos o servicios, ya sea o no facturado. Por lo general los acreedores reconocidos son liquidados dentro de un periodo de 60 días.

(n) Deuda

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos y subsiguientemente se valúan al costo amortizado. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en los estados consolidados de resultado integral 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)**(o) Instrumentos financieros**

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar. El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados – reconocimiento y baja

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar, los instrumentos de deuda y efectivo y equivalentes de efectivo emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de transacción.

El Grupo da de baja en el Estado de Posición Financiera Consolidado un activo financiero cuando (i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o (ii) cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y derechos de la propiedad del activo financiero, o (iii) ni transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos en la que se transfieren. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en los libros que sea creada o retenida por FIBRAMM es reconocido como un activo o pasivo separado.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

(ii) Activos financieros no derivados – valuación**Préstamos y partidas por cobrar**

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(p) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) el Grupo tenga una obligación presente, legal o implícita, resultando de eventos pasados; (ii) sea probable que un salida de recursos se requiera para liquidar la obligación; y (iii) el monto ha sido estimado de manera fiable. Provisiones para pérdidas operativas futuras no son reconocidas.

(q) 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.

(r) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se informa en el est+ado de posición 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.

(s) Patrimonio contribuido

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

En los estados consolidados de variaciones en el patrimonio, para el año terminado el 31 de diciembre del 2013, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a la leyes que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros, dichas distribuciones han sido clasificada en patrimonio contribuido. Para el año terminado el 31 de diciembre del 2014, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a las leyes que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros, dichas distribuciones han sido clasificadas en utilidades retenidas.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras FIBRAMM está en una posición de pérdida fiscal para los años fiscales terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014, las distribuciones han sido clasificadas como un retorno de capital para efectos del Impuesto sobre la Renta en México.

(t) 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)

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

4. UTILIDAD DEL AÑO

La utilidad del año incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	Año terminado	
	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades		
Ingresos por arrendamiento	2,067,619	1,605,177
Ingresos por estacionamiento	46,178	6,157
Gastos refacturados a los inquilinos	92,149	65,492
Ingresos por terminación de arrendamiento	-	35,369
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	2,205,946	1,712,195
b) Gastos de las propiedades		
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(59,356)	(62,809)
Servicios internos de arrendamiento e ingeniería	(14,867)	-
Seguros sobre la propiedad	(27,617)	(20,114)
Impuesto predial	(50,792)	(35,681)
Reparaciones y mantenimiento	(46,673)	(18,315)
Servicios de seguridad	(22,031)	(12,821)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(25,982)	(8,858)
Amortización de mejoras para el inquilino	(12,209)	(7,800)
Amortización comisiones de arrendamiento	(19,123)	(8,046)
Gastos de servicios generales	(16,073)	(3,554)
Gastos de mercadotecnia	(8,056)	(1,514)
Honorarios por operación de estacionamiento	(12,331)	(1,242)
Provisión para cuentas incobrables	(11,301)	(5,874)
Otros gastos para la propiedad	(6,021)	(7,414)
Total de gastos para la propiedad	(332,432)	(194,042)
c) Gastos de gestión		
Honorarios por pagar al Administrador	(160,003)	(150,860)
Total de gastos de gestión	(160,003)	(150,860)
d) Gastos relacionados a la adquisición		
ISAI y gastos relacionados	(26,908)	(148,303)
Gastos relacionados con la adquisición	(2,824)	(110,567)
Total de gastos relacionados a la adquisición	(29,732)	(258,870)
e) Honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos		
Honorarios de asesoría fiscal	(2,578)	(8,821)
Honorarios de contabilidad	(9,015)	(8,891)
Honorarios de valuación	(5,180)	(7,392)
Honorarios de auditoría	(5,370)	(4,102)
Otros honorarios profesionales	(9,847)	(13,238)
Otros gastos	(12,978)	(16,816)
Total honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos	(44,968)	(59,260)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL AÑO (CONTINUACIÓN)

La utilidad del año incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	Año terminado	
	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000
f) Gastos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(631,758)	(500,863)
Otros gastos financieros	(46,982)	(53,919)
Total de gastos financieros	(678,740)	(554,782)
g) Ingresos por intereses		
Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano	67,782	70,327
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	12,199	31,126
Total de ingresos por intereses	79,981	101,453
h) Otros ingresos		
Liberación de provisión de consideración contingente	60,980	110,597
Reclamación de seguros	44,960	-
Total otros ingresos	105,940	110,597
i) Pérdida cambiaria		
Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias	(1,413,557)	(17,443)
Pérdida en cambio neta realizada por transacciones	(19,178)	(138)
Total de pérdida cambiaria	(1,432,735)	(17,581)
j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable		
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	2,389,699	458,905
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	939,386	(80,413)
Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable	3,329,085	378,492

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tenía 49 empleados (al 31 de diciembre de 2013: 14) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración. Los sueldos y salarios total (incluyendo aportaciones para seguros, aportaciones para retiro, vacaciones y provisiones de bono) respecto a los empleados de MPA fueron de \$47.6 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (al 31 de diciembre de 2013: \$1.7 millones).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos (adquiridos el 28 de marzo de 2014), los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos.

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

Año terminado	Industrial				Comercial		Total
Dic 31, 2014	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos*	642,326	419,113	363,947	313,343	30,162	572,074	2,340,965
Utilidad operativa del segmento**	609,059	424,508	320,278	309,771	53,279	686,647	2,403,542
<i>Incluida en la utilidad operativa</i>							
Gastos financieros***	(185,848)	(125,527)	(121,953)	(94,462)	(11,267)	(164,629)	(703,686)

* El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$30.2 millones y de \$104.9 millones respectivamente

** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$53.1 millones y de \$184.9 millones respectivamente.

*** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$1.3 millones y de \$39.2 millones respectivamente

Año terminado	Industrial				Comercial*		Total
Dic 31, 2013	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	585,213	387,132	380,242	296,377	-	63,231	1,712,195
Utilidad operativa del segmento	314,002	208,269	203,929	159,330	-	36,391	921,921
<i>Incluida en la utilidad operativa</i>							
Gastos financieros	(176,965)	(117,375)	(114,929)	(89,794)	-	(18,275)	(517,338)

*Las carteras comerciales fueron adquiridas durante los meses de noviembre de 2013.

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Total de ingresos del segmento	2,340,965	1,712,195
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(135,019)	-
Ingresos por intereses	79,981	101,453
Otros ingresos	105,940	110,597
Total de ingresos	2,391,867	1,924,245
Utilidad operativa por segmento reportable	2,403,542	921,921
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	(5,888)	(1,518)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable (líneas de crédito de IVA)	(25,491)	(37,445)
Ingresos por intereses	79,981	101,453
Participación en ingresos por intereses a método de participación	25	-
Otros ingresos	105,940	110,597
Pérdida cambiaria	(1,432,735)	(17,581)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	2,389,699	458,905
Fluctuación cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(160,003)	(150,860)
Honorarios de administración	(29,732)	(258,870)
Gastos por colocación	(44,968)	(59,260)
Honorarios legales y profesionales	(168)	-
Utilidad operativa del año	3,280,202	1,067,342

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos por segmento reportable	30,365,741	24,446,324
Inversión en propiedades no incluidas en segmento de reporte	2,439	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5,603,834	2,347,932
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	116,944	85,963
IVA por cobrar	199,129	663,452
Otros activos	158,607	89,287
Activos atribuibles a inversión en método de participación	(1,823,797)	-
Inversiones en método de participación	930,415	-
Total de activos	35,553,312	27,632,958
Pasivos totales por segmento reportable	(15,345,217)	(12,767,667)
Líneas de crédito largo plazo no incluidos en el segmento reportable	-	(650,310)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(248,555)	(198,937)
Pasivos atribuibles a inversión en método de participación	893,382	-
Total de pasivos	(14,700,390)	(13,616,914)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM hizo cuatro distribuciones por un monto total de \$1,146.0 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$833.7 millones). La primera distribución fue de \$284.2 millones (\$0.470 por CBFI) y fue pagada el 10 de marzo de 2014, la segunda distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.475 por CBFI) fue pagada el 16 de mayo de 2014, la tercera distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.475 por CBFI) fue pagada el 11 de agosto de 2014 y la cuarta distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.354 por CBFI despues de la oferta primaria global de septiembre de 2014) fue pagada el 7 de noviembre de 2014.

8. UTILIDAD POR CBFI

	Año terminado	
	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	4.94	1.87
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	4.94	1.86
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el año	3,280,202	1,067,342
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	664,188	570,508
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI	3,280,202	1,067,342
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	664,188	573,085

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Cuentas bancarias	5,425,062	2,118,348
Efectivo restringido - circulante	31,617	119,730
Efectivo restringido - no circulante	147,155	109,854
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	5,603,834	2,347,932

(a) Cuentas bancarias

La mayor parte del efectivo y los equivalentes de efectivo se mantiene en cuentas bancarias 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 o Fideicomiso Comercial correspondiente.

El efectivo restringido de largo plazo incluye el efectivo disponible para el uso del mantenimiento conforme los acuerdos de deuda del Grupo. Este derecho puede ser utilizado dentro los siguientes 12 meses, sin embargo, el grupo no tiene intención de hacerlo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

10. CUENTAS POR COBRAR, NETO

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
IVA por recuperar pagado sobre la adquisición de propiedad de inversión	199,129	663,452
Rentas por cobrar, neto	102,668	80,425
Otras cuentas por cobrar	14,276	5,538
Total de cuentas por cobrar	316,073	749,415

(a) IVA por recuperar

El Grupo, como comprador de las propiedades, es responsable del IVA sobre el precio de compra y, por ende, esta obligado a pagar IVA a la tasa correspondiente de 16%. El Grupo tiene el derecho a reclamar un reembolso del IVA excedente pagado por la adquisición de la propiedad de inversión sobre el IVA gravado a transacciones gravables realizadas el mismo mes. Véase a la nota 25 para más detalles.

(b) Rentas por cobrar, neto

Esta cifra se presenta neto de la provisión para cuentas de cobro dudoso de \$37.9 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$5.9 millones) al 31 de diciembre del 2014. La provisión se basa en una revisión analítica de las cuentas pendientes por cobrar y la evaluación por la administración de su recuperación.

11. OTROS ACTIVOS

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Otros activos - circulante		
Reembolso de seguros	-	34,247
Pagos anticipados	26,387	6,264
Gastos de gestión anticipados	51,744	34,631
IVA por recuperar	21,794	-
Total de otros activos - circulante	99,925	75,142
Otros activos - no circulante		
Ajuste por método de línea recta de las rentas fijas	54,769	11,764
Otros activos	3,913	2,381
Total de otros activos - no circulante	58,682	14,145

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRAMM Dic 31, 2014	Participación FIBRAMM Dic 31, 2013	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Fid CIB/589	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	-	302,652	-
Fid CIB/586	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	-	627,763	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)**b) Movimiento de valores en libros**

	Año terminado	
	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del año	-	-
Negocio conjunto adquirido/capital invertido	691,684	-
Adquisiciones durante el año	15,736	-
Distribuciones recibidas durante el año	(14,865)	-
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	237,860	-
Fluctuación cambiaria	-	-
Montos en libros al cierre del año	930,415	-

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Dic 31, 2014 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2013 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2013 \$'000
Total de activos - circulante*	27,458	-	80,269	-
Total de activos - no circulante	1,162,465	-	2,377,400	-
Total de pasivos - circulante**	(18,912)	-	(40,869)	-
Total de pasivos - no circulante***	(565,708)	-	(1,161,273)	-
Activos netos	605,303	-	1,255,527	-
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año	453,334	-	931,777	-
Utilidad del año	151,969	-	323,750	-
Activos netos	605,303	-	1,255,527	-
Participación de FIBRAMM en %	50%	-	50%	-
Participación de FIBRAMM en \$	302,651	-	627,764	-
Valor en libros de FIBRAMM	302,651	-	627,764	-

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$39.5 millones (2013: \$cero).

** Pasivos financieros de corto plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de cero (2013: \$cero).

*** Pasivos financieros de largo plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$1,727.0 millones (2013: \$cero).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)**c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (continuación)**

Estado de resultado integral resumido	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Periodo terminado	Año terminado	Periodo terminado	Año terminado
	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	82,833	-	187,205	-
Revaluación de la inversión a valor razonable	133,459	-	274,230	-
Ingresos por intereses	44	-	7	-
Total de ingresos	216,336	-	461,442	-
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(38,306)	-	(62,560)	-
Otros gastos	(26,061)	-	(75,132)	-
Total de gastos	(64,367)	-	(137,692)	-
Resultado integral del periodo	151,969		323,750	
Participación de FIBRAMM (%)	50%		50%	
Participación de FIBRAMM (\$)	75,985	-	161,875	-

* Del 28 de marzo de 2014 (fecha de adquisición de 50% de interés en los fideicomisos de negocio conjunto) hasta el 31 de diciembre de 2014.

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

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

13. CRÉDITO MERCANTIL

	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000
Monto en libros al inicio del año	931,605	-
Movimiento durante el año	-	931,605
Monto en libros al final del año	931,605	931,605

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

Durante el año anterior terminado el 31 de diciembre de 2013, la diferencia entre el valor razonable de las carteras iniciales adquiridas de GECREM y CPA, según lo determinado por el Valuador Independiente (como se define a continuación en la nota 14) al 31 de diciembre de 2012 (US\$ 1.35 mil millones), y el precio de compra (US\$ 1.44 mil millones) fue registrada como crédito mercantil, de acuerdo con NIIF 3 - Combinaciones de negocios. Los valores de las propiedades de inversión previamente reportados fueron provisionales debido a que una valuación de la cartera activo por activo no estaba disponible al 31 de diciembre de 2012.

Se realiza un análisis del deterioro de valor del crédito mercantil al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros podría tener indicios de deterioro. No hubo deterioro de crédito mercantil reconocido para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 o para el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del año	23,514,719	17,544,898
Adiciones durante el año:		
Adquisiciones a través de combinaciones de negocio	-	5,359,366
Adquisición de activos*	537,987	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	67,447	106,408
Propiedades de inversión construidas	171,642	-
Propiedad de inversión en proceso de construcción	(47,729)	60,237
Desinversiones	-	(50,759)
Contraprestación contingente diferida	1,988	70,096
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	2,389,699	458,426
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	939,386	(76,406)
Comisión por arrendamiento neta de amortización	37,639	42,453
Monto en libros al final del año	27,612,778	23,514,719

* Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, MMREIT Retail Trust I adquirió una propiedad comercial de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios.

(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del año	60,237	-
Gastos de capital	123,913	60,237
Transferencia de propiedades de inversión completa	(171,642)	-
Monto en libros al final del año	12,508	60,237

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

(b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRAMM (el "Valuador Independiente"). Similar al año terminado el 31 de diciembre, 2013, Colliers International, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento relevante, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRAMM el 31 de diciembre de 2014.

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Valor de mercado según lo estimado por el Valuador Independiente	27,530,247	23,635,234
Ajustes por nuevas adquisiciones*	-	(158,262)
Valor razonable para efectos de presentación financiera	27,530,247	23,476,972

* Las adquisiciones durante el 2013 fueron valuadas al costo de adquisición puesto que dichos valores daban la mejor aproximación de su valor razonable al 31 de diciembre de 2013. El Valuador Independiente completa una valuación de nuevas adquisiciones dentro de doce meses de la fecha de adquisición.

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

La diferencia entre el valor razonable anteriormente mencionado para efectos de información financiera y el valor en libros al final del año existe principalmente debido a los gastos de arrendamiento capitalizados a costo histórico.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)**(c) Valuación en base a la cartera**

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

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

15. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Gastos provisionados relacionados a la propiedad	76,127	67,501
Interes por pagar	54,065	48,224
Gastos provisionados relacionados con la transacción	30,142	46,006
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal provisionados	9,195	12,619
Gastos de capital provisionados	53,227	-
Otras cuentas por pagar	25,799	24,586
Total de cuentas por pagar	248,555	198,936

16. OTROS PASIVOS

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Otros pasivos - circulante		
Depósitos de inquilinos	15,474	16,102
Contraprestación contingente diferida respecto a propiedades de inversión	93,598	182,981
Total de otros - circulante	109,072	199,083
Otros pasivos - no circulante		
Depósitos de garantía de arrendatarios	251,025	231,782
Total de otros pasivos - no circulante	251,025	231,782

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:

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Valor en libros al inicio del año	182,981	240,867
Liberación de provisión existente	(60,980)	(110,597)
Contraprestación contingente diferida pagada	(80,110)	(25,762)
Incremento en provisiones	51,706	78,473
Valor en libros al final del año	93,598	182,981

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, tres montos iguales por un total de \$71.0 millones fueron pagados a GECREM como parte de la contraprestación contingente. Un monto de \$9.1 millones fue también pagado a Grupo Inmobiliario Carr y sus socios en relación con la adquisición de seis propiedades comerciales, y el saldo remanente de la provisión asociada de un monto de \$60.9 millones fue cancelado y reconocido en el Estado Consolidado de Resultado Integral puesto que ya no tenía que ser pagado.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, una contraprestación contingente de hasta \$42.4 millones fue calculado y reconocido respecto a la adquisición de la cartera de nueve propiedades comerciales y terreno adicional de Kimco. El monto reconocido fue calculado basándose en los criterios conformes al contrato de compra. El incremento en provisiones que ocurrió durante el año se debe principalmente a la fluctuación cambiaria.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

17. DEUDA

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Líneas de crédito - corto plazo		
Línea de crédito de IVA	-	664,554
Costos de transacción no amortizados	-	(14,244)
Total de líneas de crédito a corto plazo	-	650,310
Líneas de crédito - largo plazo		
Financiamiento a plazo denominado en USD	13,233,051	11,493,011
Financiamiento a plazo denominado en MXN	940,000	940,000
Costos de transacción no amortizados	(81,313)	(96,208)
Total de líneas de crédito largo plazo	14,091,738	12,336,803
Al 31 de diciembre, el Grupo tenía acceso a:		
Líneas de crédito de IVA	-	650,310
Pagarés	14,173,051	12,876,322
Deuda total disponible	14,173,051	13,526,632
Al 31 de diciembre, el Grupo había dispuesto de:		
Líneas de crédito de IVA	-	650,310
Pagarés	14,173,051	12,447,255
Total de fondos utilizados	14,173,051	13,097,565
Monto de líneas de crédito no utilizado	-	429,067

(a) Línea de crédito de IVA

FIBRAMM solicitó un crédito de US\$10.7 millones (aproximadamente \$138.4 millones) a través de una línea de crédito garantizada a nueve meses con Macquarie Bank Limited ("MBL") el 17 de octubre de 2013. Los intereses se pagaron mensualmente a una tasa Libor USD variable a tres meses más 2.25% por año. La tasa de interés incluyendo la tasa Libor USD correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2013 fue de 2.50% por año. Esta línea de crédito se liquidó el 13 de marzo de 2014. Los fondos de esa línea de crédito se aportaron al MMREIT Industrial Trust I quien los utilizó para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirió a filiales de DCT Industrial Inc.

El 29 de octubre de 2013 y el 4 de noviembre 2013, FIBRAMM obtuvo dos líneas de crédito adicionales en pesos mexicanos de nueve meses aseguradas con MBL por \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Estas líneas de crédito fueron pagadas a MBL el 16 de abril de 2014. Los fondos de dichas líneas de crédito se aportaron al MMREIT Retail Trust I y al MMREIT Retail Trust II quienes los utilizaron para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirieron a Grupo Inmobiliario Carr y sus socios y FCM.

Todas las línea de crédito de IVA previamente mencionadas ("Líneas de Crédito de IVA") están 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 adquiridas de afiliadas de DCT Industrial Inc., de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, y de FCM respectivamente; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRAMM en los Fideicomiso de Inversión relacionados.

(b) Pagarés

La adquisición de las carteras correspondientes fue financiada por los siguientes créditos:

Cartera	Límite de la línea de crédito Moneda original \$'000	Saldo al Dic 31, 2014 \$'000	Gastos no amortizados al Dic 31, 2014 \$'000	Valor total en libros al Dic 31, 2014 \$'000	Valor total en libros al Dic 31, 2013 \$'000
MMREIT Industrial Trust I	US\$ 556,000 (límite combinado)	7,310,799	(34,212)	7,276,587	6,449,823
MMREIT Retail Trust I		782,451	(4,850)	777,601	433,080
MMREIT Industrial Trust II	US\$ 173,842 (límite combinado)	1,664,957	(12,927)	1,652,030	1,402,007
MMREIT Retail Trust II		788,810	(4,816)	783,994	690,215
MMREIT Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,686,034	(19,488)	2,666,546	2,428,985
MMREIT Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(5,020)	934,980	932,693
Monto		14,173,051	(81,313)	14,091,738	12,336,803

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

No. of CBFIs '000		\$'000
511,856	Saldo inicial al 1 de enero de 2013	12,121,923
55,310	CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	1,349,411
37,585	CBFIs emitidas por la consideración parcial de la adquisición	1,036,201
	Distribuciones pagadas	(833,734)
604,751	CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2013	13,673,801
206,613	CBFIs emitidos, neto de costos de emisión (incluyendo la opción de sobreasignación)	4,702,679
811,364	CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2014	18,376,480

Durante el 2012, como parte de la oferta global inicial, FIBRAMM concedió a los compradores iniciales de la oferta internacional una opción para comprar hasta un máximo de 52.1 millones de CBFIs, y a los colocadores mexicanos una opción para comprar hasta un máximo de 24.7 millones de CBFIs. Durante el periodo que empezó al cierre de la oferta global inicial el 19 de diciembre de 2012 y terminó el 17 de enero de 2013, las opciones fueron parcialmente ejercidas con respecto a 55.3 millones de CBFIs para ingresos netos de \$1.35 mil millones y los CBFIs para los cuales las opciones no fueron ejercidas fueron cancelados.

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

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

19. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS

	Utilidades Retenidas/ (Pérdidas acumuladas) \$'000
Saldo al 1 de enero de 2013	(725,099)
Resultado integral del año	1,067,342
Saldo al 31 de diciembre de 2013	342,243
Patrimonio total al 1 de enero de 2014	342,243
Resultado integral del año	3,280,202
Distribuciones pagadas	(1,146,003)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,476,442

20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS

Administración de los riesgos

El Grupo administra el patrimonio 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 del Administrador.

Los instrumentos financieros más importantes del Grupo incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y las deudas. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**Administración de los riesgos (continuación)**

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.

(a) 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 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 Posición 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.

Cuentas y otras cuentas por cobrar

El Grupo administra el riesgo sobre las cuentas por cobrar de arrendatarios al practicar revisiones de crédito de posibles arrendatarios, obteniendo 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.

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 2014, el inquilino individual más significativo representa 3.8% (al 31 de diciembre de 2013: 3.5%) de los ingresos por renta. 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 renta), según corresponda.

IVA por recuperar

Se conforma principalmente por las devoluciones del IVA pagado durante las adquisiciones de las propiedades de inversión por parte del Sistema de Administración Tributaria mexicana (SAT). El grupo tiene el control adecuado de realizar todas las devoluciones de manera oportuna. La administración evalúa la probabilidad de recibir estas devoluciones basadas en comunicaciones constantes con sus asesores fiscales y el personal del SAT.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$5,425.1 millones al 31 de diciembre de 2014 (al 31 de diciembre de 2013: \$2,118.3 millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con Banco Nacional de México y BBVA Bancomer, las cuales están calificadas A2, basado en una agencia de calificación al 31 de diciembre de 2014.

Otros activos

Está conformado principalmente de reembolsos por recuperar de seguros, pagos anticipados de seguros de las propiedades, y el honorario de administración de FIBRAMM pagado por anticipado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(a) Riesgo de crédito (continuación)

A continuación se 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 de crédito máximo de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014	Efectivo y equivalentes de efectivo*	Otros activos	Cuentas por cobrar	IVA por cobrar	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
México					
Instituciones financieras	5,603,834	-	-	-	5,603,834
Instituciones gubernamentales	-	-	-	199,129	199,129
Otros	-	99,925	116,944	-	216,869
Total de México	5,603,834	99,925	116,944	199,129	6,019,832

* Incluye efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2013	Efectivo y equivalentes de efectivo	Otros activos	Cuentas por cobrar	IVA por cobrar	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
México					
Instituciones financieras	2,347,932	-	-	-	2,347,932
Instituciones gubernamentales	-	-	-	663,452	663,452
Otros	-	75,142	85,963	-	161,105
Total de México	2,347,932	75,142	85,963	663,452	3,172,489

* Incluye efectivo restringido

Al 31 de diciembre, la antigüedad de los deudores y otras cuentas por cobrar que no están reservadas se integra como sigue:

	2014	2013
	\$'000	\$'000
Corriente	14,275	47,813
Menor a 30 días	45,550	12,043
31 a 90 días	35,371	5,328
Mayor a 91 días	21,748	20,779
Total de deudores y otras cuentas por cobrar	116,944	85,963

La administración cree que las cifras sin reservar que presentan una antigüedad de más de 30 días serán totalmente recuperables debido al historial de pago y análisis de crédito de cada uno de los arrendatarios. Por ciertos saldos vencidos, existen acuerdos con los primeros vendedores que garantizan que estas cifras serán liquidadas por el arrendador. Por aquellos saldos representativos, acuerdos de pagos individuales han sido formalizados para asegurarse que los saldos pendientes serán liquidados de manera oportuna.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(b) Riesgo de liquidez

La administración supervisa de manera continua la posición de liquidez del Grupo, de igual forma el Consejo del Administrador la revisa trimestralmente. A continuación, se presenta un resumen de los activos y los pasivos financieros con sus vencimientos para la administración de los riesgos de liquidez, en base a 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 presentados en el Estado de Posición Financiera Consolidado, porque el impacto del descuento no es significativo. El monto de flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con créditos bancarios, certificados de inversión y otros créditos se basa en tasas de interés variables y fijas.

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

	Corriente \$'000	Menos de 3 meses \$'000	3 a 12 meses \$'000	1 a 5 años \$'000	Total \$'000
2014					
Acreedores y otras cuentas por pagar	-	(248,555)	-	-	(248,555)
Otros pasivos	-	-	(93,598)	-	(93,598)
Depósitos de inquilinos	-	-	(15,474)	(251,025)	(266,499)
Deuda	-	-	-	(14,173,051)	(14,173,051)
Total	-	(248,555)	(109,072)	(14,424,076)	(14,781,703)

	Corriente \$'000	Menos de 3 meses \$'000	3 a 12 meses \$'000	1 a 5 años \$'000	Total \$'000
2013					
Acreedores y otras cuentas por pagar	-	(198,936)	-	-	(198,936)
Otros pasivos	-	-	(182,981)	-	(182,981)
Depósitos de inquilinos	-	-	(16,102)	(231,782)	(247,884)
Deuda	-	-	(664,554)	(12,433,011)	(13,097,565)
Total	-	(198,936)	(863,637)	(12,664,793)	(13,727,366)

(c) Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se deriva de las fluctuaciones en los tipos de cambio que modifican el valor del peso mexicano de los activos o las ganancias del Grupo en moneda extranjera. El riesgo cambiario surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos acordados en una moneda diferente a la moneda funcional del Grupo.

(i) 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, incluyendo los intereses.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(c) Riesgo de mercado (Continuación)

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

El Grupo busca reducir al mínimo el impacto de las fluctuaciones cambiarias 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 las exposiciones cambiarias causando cuando se utilice pesos mexicanos para financiar activos denominados en dólares.

El Grupo se expone al riesgo cambiario 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.

	2014 Exposiciones en USD \$'000	2013 Exposiciones en USD \$'000
Propiedades de inversión	22,809,019	19,648,270
Cuentas por cobrar	67,532	420,770
Efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo efectivo restringido)	576,148	361,633
Otros activos	9,652	17,690
Deudores y otras cuentas por pagar	(109,834)	(138,147)
Otros pasivos	(44,590)	(211,122)
Depósitos de inquilinos	(204,841)	(190,533)
Deuda	(13,156,758)	(11,310,080)
Exposición neta	9,946,328	8,598,481

Derivado de las variaciones en el tipo de cambio peso-dólar estadounidense aplicadas a las exposiciones netas podría producirse en los activos netos del Grupo un efecto. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones de tipo de cambio, se aplicó un movimiento del 10%.

2014	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10% \$'000	Movimiento de - 10% \$'000
Dólares	994,633	(994,633)

2013	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10% \$'000	Movimiento de - 10% \$'000
Dólares	859,848	(859,848)

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 un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de las tasas de interés principalmente por créditos a tasa variable y administra esta exposición con el método de revisión incluyendo 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 65% (al 31 de diciembre de 2013: más de 70%) del financiamiento de deuda del Grupo tiene tasa de interés fija.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**(c) Riesgo de mercado (continuación)****Riesgo de las tasas de interés (continuación)*****Análisis de sensibilidad***

La siguiente tabla refleja la disminución neta potencial en los resultados, producto de los cambios en las tasas de interés al 31 de diciembre; todas las demás variables permanecen constantes.

	2014 \$'000	2013 \$'000
Tasa variable		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,918,083	1,651,434
Deuda	(4,923,909)	(4,885,222)
Exposición variable neta	(5,826)	(3,233,788)

Una variación en las tasas de interés aplicadas a las exposiciones netas del resumen anterior podría producir cambio en los activos netos del Grupo.

2014	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de +	Movimiento de -
	1 %	1 %
	\$'000	\$'000
Efecto de la exposición variable neta	(58)	58

2013	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de +	Movimiento de -
	1 %	1 %
	\$'000	\$'000
Efecto de la exposición variable neta	(32,338)	32,338

21. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total \$'000
Al 31 de diciembre de 2014			
Deuda	14,267,416	14,267,416	14,091,738
Al 31 de diciembre de 2013			
Deuda	13,131,908	13,131,908	12,987,113

* neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 31 de diciembre de 2014		
Propiedades de inversión	27,612,778	27,612,778
Al 31 de diciembre de 2013		
Propiedades de inversión	23,514,719	23,514,719

La siguiente tabla presenta los cambios en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo por los años presentados:

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Saldo inicial	23,514,719	17,544,898
Adiciones	766,986	5,567,985
Desinversiones	-	(50,759)
Contraprestación contingente	1,988	70,096
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	2,389,699	458,905
Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	939,386	(76,406)
Saldo final	27,612,778	23,514,719

No hubo transferencia entre niveles durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (al 31 de diciembre de 2013: \$cero)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

22. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

23. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Transacciones con personal administrativo clave

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

(b) Administrador fiduciario

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

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, los honorarios de fiduciario para el Grupo fueron de \$3.8 millón (al 31 de diciembre de 2013: \$1.8 millones).

Al 31 de diciembre de 2014, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$0.2 millón (al 31 de diciembre de 2013: \$0.7m millón)

(c) Administrador

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración respectivamente de \$160.0 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$150.9 millones) respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2014. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. El honorario es calculado el 1 de marzo y el 1 de octubre respectivamente para el periodo de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2014, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRAMM.

(d) Otras entidades asociadas

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, montos por un total de \$9.1 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$6.1 millones) fueron pagados a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, y por el mismo motivo, un monto de \$0.6 millón (al 31 de diciembre de 2013: \$cero) fue pagado a Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited la cual también es una entidad asociada con MMREM por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRAMM, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$9.0 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$8.9 millones) por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

23. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(d) Otras entidades asociadas (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió una distribución de \$17.3 millones el 10 de marzo de 2014, de \$17.5 millones el 16 de mayo de 2014, de \$17.5 millones el 8 de agosto de 2014 y \$13.0 millones el 9 de noviembre de 2014 (distribución total de 2013: \$35.7 millones).

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM utilizó líneas de crédito de IVA con MBL, una entidad asociada de MMREM, en conexión con las carteras comerciales adquiridas durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Los montos adelantados fueron de US\$10.7 millones (aproximadamente \$138.5 millones), \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Junto con intereses acumulados y comisiones asociadas, la línea de crédito de IVA de US\$10.7 millones (aproximadamente \$138.5 millones) fue liquidada el 13 de marzo de 2014, y las líneas de crédito de IVA restantes fueron liquidadas el 16 de abril de 2014. Intereses financieros de \$9.9 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$cero) fueron pagados a MBL respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2014.

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

En marzo de 2014, fue firmado un contrato de consultoría con Polygon Realty, compañía controlada por la Señora Nanny Gaul, esposa del Señor Peter Gaul, empleado de Macquarie Group, con efectos al 1 de enero de 2014, con la aprobación previa del Comité de Auditoría y Prácticas y por los miembros independientes del Comité Técnico, que se extendió por un periodo de tres meses en junio de 2014. Durante el año el contrato de consultoría se extendió una vez más por un periodo de seis meses hasta el 2 de marzo de 2015.

Durante el año, también se obtuvo la aprobación del Comité Técnico para que Macquarie Capital (USA) Inc., una filial del Administrador, sea uno de los colocadores internacionales para la oferta primaria global completada durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Un honorario de \$9.3 millones se pagó a Macquarie Capital (USA) Inc.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM pago gastos por parte de los Negocios Conjuntos por un total de \$0.5 millón, también pago IVA por parte de dichos fideicomisos por un total de \$5.1 millones. Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

24. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, no hubo adquisiciones que fueron determinadas como combinaciones de negocio conforme a NIIF 3 – Combinaciones de negocio.

Durante el ejercicio anterior, FIBRAMM adquirió negocios que consistieron en la cartera de MMMREIT Industrial Trust I (15 propiedades de inversión), la cartera de MMREIT Retail Trust I (1 propiedad comercial), la cartera de MMREIT Industrial Trust II (4 propiedades comerciales) y MMREIT Retail Trust V portfolio (2 propiedades de inversión).

Los negocios adquiridos contribuyeron a un ingreso de \$156.1 millones y una utilidad de operación de \$90.4 millones al Grupo de la fecha de adquisición hasta el 31 de diciembre de 2013.

A continuación se presentan detalles de los activos y los pasivos adquiridos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013:

	MMREIT Industrial Trust I \$'000	MMREIT Retail Trust I \$'000	MMREIT Retail Trust II \$'000	MMREIT Retail Trust V \$'000	Total \$'000
Valor razonable estimado de las propiedades de inversión	82,650	875,441	1,406,331	2,003,475	4,367,897
Acreedores y otras cuentas por pagar	(2,543)	(10,162)	(1,497)	(7,336)	(21,538)
Valor razonables de activos adquiridos y pasivos asumidos	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Total de contraprestación de compra	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Flujo de salida neto de efectivo y equivalentes de efectivo al momento de la adquisición	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359

Las propiedades de inversión adquiridas fueron registradas al valor razonable de manera provisional hasta que el Valuador Independiente lleve a cabo la valuación activo por activo de dichas propiedades durante diciembre de 2014.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

25. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL EJERCICIO

El 15 de enero de 2015, FIBRAMM recibió un reembolso de \$205.4 millones en relación con el IVA por recibir de \$199.1 millones al 31 de diciembre de 2014. El incremento de \$6.3 millones corresponde a un ajuste por inflación.

El 18 de febrero de 2015, FIBRAMM anunció que había completado la adquisición de una propiedad de inversión de dos inmuebles de 59,200 metros cuadrados ubicada en Monterrey, Mexico de Ridge Property Trust II por US\$58.0 millones (aproximadamente \$864.0 millones), excluyendo impuestos y gastos de la transacción.

El 26 de febrero de 2015, el Consejo del Administrador autorizó una distribución de \$287.3 millones (\$0.354 por CBFÍ) respecto al trimestre terminado el 31 de diciembre de 2014 lo cual fue pagado en marzo de 2015.

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



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 Mexico y sus entidades controladas:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de FIBRA Macquarie Mexico y sus entidades controladas ("FIBRAMM" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 consolidados 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 nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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.

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, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de FIBRA Macquarie Mexico y sus entidades controladas, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México,
9 de abril de 2015



Macquarie Mexican REIT

2014 Annual Report
Convenience Translation

Important Notice:

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

259 17 33.4

INDUSTRIAL PROPERTIES

RETAIL/OFFICE PROPERTIES

MILLION SQUARE FEET

3.1 Ps. 38.0 bn

MILLION SQUARE METERS

(OR US\$2.6 BN) ASSETS UNDER MANAGEMENT

As of December 31, 2014

Contents

CEO Letter	3
Financial Highlights	6
Operating Highlights ...	8



Bringing it all together

2014 was the year where everything came together.

Following an active 2013 during which MMREIT acquired multiple new property portfolios, enabling us to expand our existing industrial portfolio and diversify into retail/office, we spent 2014 bringing it all together, ensuring we had the right team supporting our strategy so that our platform could deliver for you.

As a result of these efforts, MMREIT now has

- Successfully closed on and integrated into our portfolio during 2014 one retail property and a 50% interest in nine additional retail properties adding another 208,000 square meters to our overall portfolio GLA
- Raised Ps.4,855.4 million in additional capital to fund future acquisitions
- Signed 620,000 square meters in leases in 2014
- Established MMREIT Property Administration, or MPA, as a full service, fully integrated platform with a high quality team of property managers, leasing and marketing managers, engineers and finance, accounting, legal and IT professionals
- The ability to generate economies of scale using the MPA platform across its industrial portfolio

About Macquarie Mexican REIT (MMREIT)

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (fideicomiso de inversión en bienes raíces), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (Bolsa Mexicana de Valores) targeting industrial, retail/office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 260 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of February 18, 2015). Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For more information please visit www.mmreit.com.

Dear Investors,

2014 was a year of many firsts, where we saw our diversified approach come together, delivering our first full year of retail/office segment results and a strong industrial segment performance that was aided by the completion of our internal property administration platform. 2014 proved that our strategy of building a world-class multi-segment portfolio was the right approach, as it afforded us exposure to both the industrial and retail/office segments in markets that we believe have important growth potential over the long term.

Improved Leasing Environment

2014 concluded with strong continued performance across our industrial and retail/office segments.

Our industrial segment, in particular, excelled towards the end of the year given a robust environment, which resulted in two consecutive quarters of record leasing activity – levels not seen since 2010. Activity was aided by positive improvements in the underlying fundamentals of Mexico's manufacturing sector and the strengthening of the US economy, which resulted in renewed interest from corporates seeking to invest or expand further in Mexico. Markets such as Ciudad Juarez, Tijuana, Nuevo Laredo and Reynosa, which had seen depressed activity as a result of the global recession, have

rebounded and are experiencing an uptick in activity. Market conditions in these markets are sound and we saw occupancy in excess of 92%, and limited supply of built-to-suit or speculative Class "A" industrial space.

Our retail/office segment has also performed well in its first full year of ownership. Our approach with the retail/office segment has been to acquire properties in the strongest performing metropolitan markets in Mexico as they offer us exposure to Mexico's growing middle class with higher barriers to entry for competing projects. Today, approximately 72% of our retail/office segment gross leasable area is located in the Mexico City Metropolitan Area, increasing to approximately 90% when adding the Monterrey, Guadalajara and Cancun markets. We believe there is good potential to deliver growth in this segment as a result of property expansions, additional ancillary income, and higher occupancy and rents upon lease rollover given the scarcity of well-located properties.

Overall, we feel that our strategy and platform have come together well and we are on track for a strong 2015.

The Advantage of an Internalized Property Administration Platform

We have been able to act on this strong leasing momentum largely due

to the added advantage of having MPA, our in-house industrial property administration platform. The benefits of this platform are numerous. The team is responsible for ensuring that we understand and meet the needs of our current and prospective customers. This enables us to provide tailored leasing solutions, which should in turn result in improved quality of leases. We saw this occur this year as we were able to improve terms relating to expense recoveries and landlord control over property conditions.

We have gathered a leading team of real estate professionals across leasing, property management, engineering, legal, finance and accounting, and we now have the scale and ability to absorb a large number of properties without incurring significant additional costs. For example, in February 2015, we completed the acquisition of a large two-building industrial property in Monterrey, which we were able to absorb into our internal property administration platform without having to hire any additional professionals.

Having a team of professionals that is in direct communication with tenants, vendors, authorities and consultants allows for a more timely and responsive business culture and, at the same time, it provides strong discipline, visibility and control over the operation of our industrial portfolio.

Capital Deployment

Deployment of capital continued to be a key focus in 2014. Following the September follow-on offering and the Monterrey property acquisition in February, MMREIT now has approximately US\$440 million available for acquisitions through a combination of cash and certificates held in treasury, on an unlevered basis.

MMREIT is evaluating a strong pipeline of approximately US\$650 million of high quality properties, and our deployment plans for 2015 include investments in the acquisition of stabilized properties and the expansion or redevelopment of existing properties, as well as selected development opportunities.

We always invest with a view to the long term and, through our disciplined investment approach, to making acquisitions that are accretive and fit our investment criteria. We remain true to our diversified approach, and are reviewing a range of portfolios across the industrial, retail/office sectors, although the majority of the pipeline is currently in the industrial sector.

Institutional Manager

We believe that our portfolio, together with the significant local experience of our management team and MIRA's (Macquarie Infrastructure and Real Assets) institutional support, will enable us to take advantage of the attractive opportunities in Mexico's real estate market that we expect to result from the country's anticipated continued growth.

I want to thank all of the team

at MMREIT and MPA for their continued dedication and hard work. I am extremely pleased with their contributions over the past year and appreciate all their efforts in helping to bring 2014 to a successful close.

Lastly, I want to thank you, our investors, for your continued interest and support of MMREIT.



Jaime Lara
Chief Executive Officer

Ps.2.2 bn

IN PROPERTY INCOME

Ps.2.0 bn

IN NET OPERATING INCOME

Ps.3.3 bn

IN NET PROFIT

Ps.1.2 bn

IN FUNDS FROM OPERATIONS

Ps.1.1 bn

IN DISTRIBUTIONS DELIVERED TO INVESTORS

Financial Highlights

MMREIT reported proportionately combined revenues of Ps.2,341.0 million for the full year ended December 31, 2014, including Ps.135.0 million of revenues in respect of our joint venture with Grupo Frisa. MMREIT generated Net Operating Income (NOI) of Ps. 1,988.6 million and Ps.1,184.6 million in Funds From Operations (FFO) in 2014. The increase from prior year primarily reflects acquisitions concluded in 2014, which totalled 208,000 square meters (2.2 million square feet) of retail/office space. Our retail/office portfolio has a proportionally lower net operating margin compared with the industrial portfolio due to higher costs for maintenance, utilities and security.

Unrestricted cash at December 31, 2014 amounted to Ps.5,425.1 million which includes operational cash flow and proceeds from MMREIT's additional capital raising completed during September 2014.

Early in 2014, MMREIT provided distribution guidance of Ps.0.475 per CBFI, per quarter for 2014. Consistent with that guidance, MMREIT has distributed 97.0% of FFO for the full year 2014.

620,000 sqm

(OR 6.7 MILLION SQUARE FEET) OF NEW AND RENEWED LEASES SIGNED IN FY14

10

RETAIL/OFFICE PROPERTIES CLOSED

1080

CUSTOMERS

90.6%

PORTFOLIO WIDE OCCUPANCY RATE AT FY14 YEAR-END



Operating Highlights

MMREIT finished 2014 with a strong operational performance that was in-line with full year guidance.

At the end of the year, MMREIT's portfolio consisted of 259 industrial properties and 17 retail/office properties with a portfolio-wide occupancy rate of 90.6%. MMREIT's properties are located in 24 cities across 19 Mexican states.

Industrial Segment

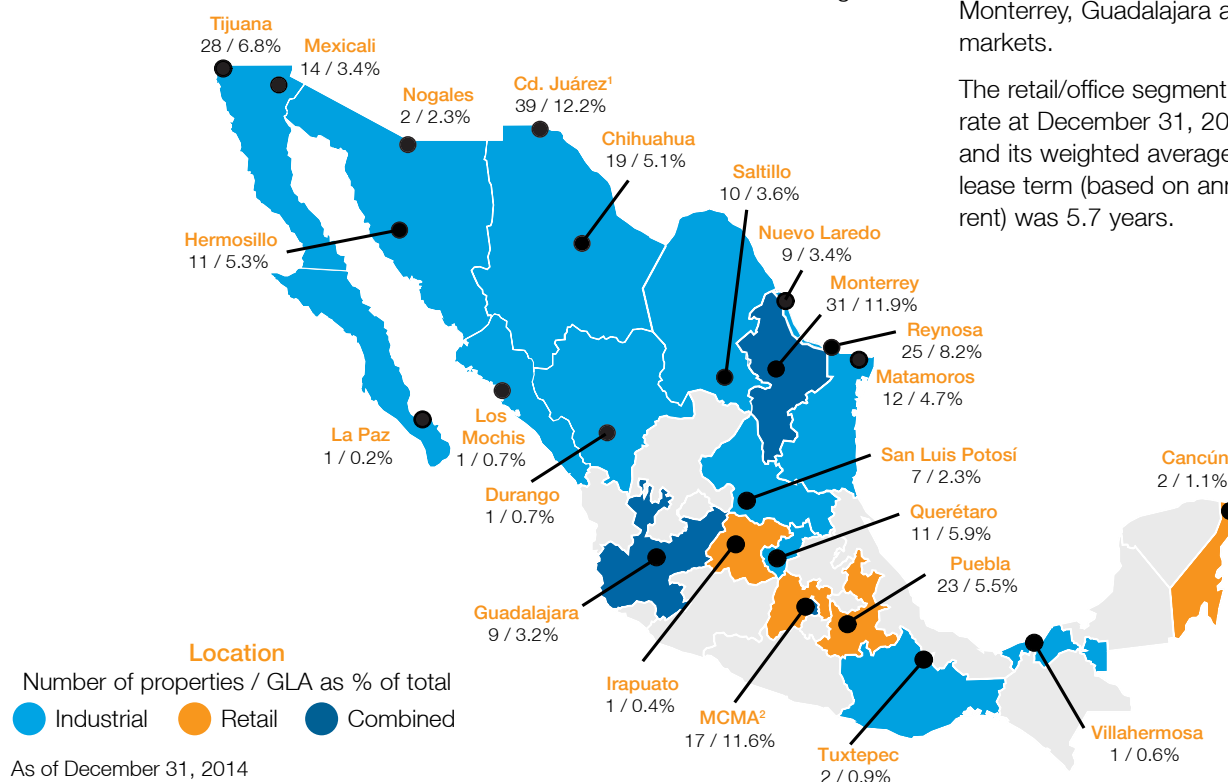
As of December 31, 2014, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states, with a total of approximately 2.7 million square meters (28.6 million square feet) of gross leasable area. The industrial segment occupancy rate at December 31, 2014 was 90.0% and MMREIT's industrial segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) was 3.1 years. For the full year, MMREIT's industrial customer retention rate was 67%. Overall, MMREIT signed 89 new and renewed industrial leases totalling 593

thousand square meters (6.4 million square feet) during the full year 2014.

Retail/Office Segment

As of December 31, 2014, MMREIT owned 17 retail/office properties in six cities with a total of approximately 444 thousand square meters (4.8 million square feet) of gross leasable area. Nine of those properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. Approximately 72% of MMREIT's retail/office GLA is located in the Mexico City Metropolitan Area, increasing to approximately 90% when adding the Monterrey, Guadalajara and Cancun markets.

The retail/office segment occupancy rate at December 31, 2014 was 94.1% and its weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) was 5.7 years.



As of December 31, 2014

1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua

2. Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

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

For more information please contact us:

Macquarie Mexican REIT

Call +52 55 9178 7700

Email investors@mmreit.mx

Visit mmreit.com

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

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

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



MACQUARIE



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, 2014, SUBMITTED IN ACCORDANCE WITH THE GENERAL PROVISIONS APPLICABLE TO SECURITIES ISSUERS AND OTHER SECURITIES 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, 2014, our portfolio consists of 259 industrial properties and 17 retail/office properties (nine of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 24 cities across 19 states in Mexico, with approximately 3.1 million square meters of gross leasable area ("GLA"), with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail/office property representing more than 17.0% of our retail/office GLA. As of December 31, 2014, our industrial properties are 90.0% leased, in terms of GLA, to 359 tenants, and our retail/office properties are 94.1% leased, in terms of GLA, to 725 tenants including leading Mexican and multinational companies. No single industrial tenant accounts for more than 4.2% of our industrial annualized base rent and no single retail or office tenant accounts for more than 17.6% of our retail/office annualized base rent.

Rights conferred by the CBFIs: In accordance with article 64 Bis 1 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; (iv) Holders that, individually or jointly, represent 15% or more of our outstanding CBFIs may bring liability actions against our Manager for breach of its obligations, provided that such action shall expire 5 years from the date of the circumstance or act that has caused the corresponding damages; (v) Holders have the right to enter into agreements with respect to the exercise of their voting rights during a Holders Meeting; and (vi) 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 authorize and pay distributions on a quarterly basis. 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 relevant 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 187 and 188 of the Mexican Federal Income Tax Law and which has been confirmed by the relevant Mexican tax authorities by way of a ruling from the SAT.

Specification of 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*).

Ticker: FIBRAMQ12

There is no obligation to make principal or interest payments to Holders: Under FIBRA regulations, FIBRAs are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of their tax result (*resultado fiscal*) to the holders of the certificates issued by such FIBRAs.

Type of Instrument: Real Estate Trust Certificates (CBFIs)

Number of outstanding CBFIs: 811,363,500 (eight-hundred and eleven million three-hundred and sixty-three thousand five-hundred) 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 SECURITIES ISSUERS AND OTHER SECURITIES MARKET
PARTICIPANTS FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2014.**

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

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;
- developments that impact consumer traffic at our retail properties;
- 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, make capital investments and any other items in respect of our properties, 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, applicable accounting standards, real property tax rates, and environmental, real estate and zoning laws;
- our ability, to the extent applicable, to engage in development of new properties, and to manage potential construction delays and cost overruns;
- 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;
- our ability to successfully administer certain of our properties directly through our internal property administration platform;
- our ability to retain the employees of our newly established Internal Property Administrator (as defined below), and, to the extent applicable, to comply with any applicable changes in labor laws;
- our ability to successfully administer certain of our properties owned through joint ventures;
- 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	17
<i>a) Terms and Definitions</i>	<i>17</i>
<i>b) Executive Summary</i>	<i>32</i>
<i>i. Overview</i>	<i>32</i>
ii. Our Competitive Strengths	35
iii. Our Strategy	37
iv. Investment Approach	39
v. Investment Process	39
vi. Our Properties	41
vii. Our Structure	46
viii. Manager	47
ix. Property Administration	53
x. FIBRA Status	53
xi. Distribution Policy	54
xii. Summary Financial Information	54
xiii. Relevant Information for the Period	55
xiv. Judicial, Administrative or Arbitration Processes	59
<i>c) Risk Factors</i>	<i>59</i>
i. Risks Related to Our Business and the Mexican Real Estate Industry	59
ii. Risks Related to our Organizational Structure, our Manager and our Property Administrators	74
iii. Risks Related to Mexico	79
iv. Risks Related to Taxation	81
v. Risks Related to our CBFIs	84
<i>d) Other Securities Issued by the Trust</i>	<i>86</i>
<i>e) Relevant Changes to the Rights of the CBFi Holders</i>	<i>86</i>
<i>f) Use of Proceeds</i>	<i>87</i>
<i>g) Public Documents</i>	<i>88</i>
2. Further Information on the Trust and its Assets	89
<i>a) Trust Estate</i>	<i>89</i>
i. Evolution of the property, rights or securities transferred to the Trust	89
<i>ii. Performance of CBFIs</i>	<i>98</i>
iii. Contracts and Agreements	99

iv. Voting Agreements With Respect to Our CBFIs.....	111
b) Compliance with the Business Plan and Calendar of Investments and Divestments	111
c) Appraisals.....	112
d) Fees, Costs and Expenses of the Manager.....	112
e) Relevant Information for the Period.....	112
f) Other Third Parties Liable to the Trust or to CBFi Holders.....	112
g) Holders Meeting	112
h) External Auditor	115
i) Transaction with Related Parties and Conflict of Interest.....	115
3. The Settlor.....	118
a) History and Development of the Settlor.....	118
b) Business Description	118
i. Main Activities.....	118
ii. Distribution Channels.....	118
iii. Patents, Licenses, and Trademarks and other Agreements.....	118
iv. Main Clients.....	118
v. Applicable Legislation and Tax Status.....	118
vi. Human Resources.....	119
vii. Corporate Structure.....	119
viii. Description of Main Assets	119
ix. Judicial, Administrative and Arbitration Processes	119
x. Stock Certificates.....	119
xi. Dividends.....	119
xii. Corporate Restructures	119
c) Managers and Shareholders.....	119
d) By-Laws and other Agreements	120
e) External Auditor	122
f) Transactions with Related Parties and Conflict of Interest.....	122
4. Settlor's Financial Information	123
a) Settlor's Selected Financial Information	123
b) Settlor's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations.....	123
c) Results of Operation	123
d) Financial Condition, Liquidity and Capital Resources	123
5. Financial Information	124
a) Selected Financial Data.....	124
b) Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations	125
c) Other Non-GAAP Financial Information.....	131

<i>d) Relevant Indebtedness Information</i>	<i>133</i>
6. Responsible Parties.....	134
7. Annexes	135

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, pursuant to articles 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis 1, 68 and other applicable articles of the LMV.
“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.
“Banamex Facility”	Means the credit facility dated October 31, 2013, (as amended and restated from time to time) entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Retail Trust V, as borrower, Banco Nacional de México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Integrante del Grupo Financiero Banamex., as lender, administrative agent and security agent.
“Banamex Security Trust”	Means the security trust created for the purpose of guaranteeing the obligations of MMREIT Retail Trust V under the Banamex Facility.

Terms	Definitions
“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 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.
“Borrowing Policy”	Means the borrowing policy of the Trust, as proposed by the Manager and approved by the Holders Meeting from time to time.
“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.

Terms	Definitions
“Calculation Date”	Means a Base Management Fee Calculation Date or a Performance Fee Calculation Date, as applicable.
“Carr”	Means Grupo Inmobiliario Carr, S.A. de C.V. and its affiliates
“Carr Portfolio”	Means the portfolio of the five retail/office properties acquired by MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II from Carr and its partners on November 6, 2013 and one additional retail property acquired on March 27, 2014.
“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>).
“CBRE”	Means CBRE, S.A. de C.V.
“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 Securities Issuers and other Securities Market Participants (<i>Disposiciones de Carácter 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.

Terms	Definitions
“CPA-GECREM Facility”	Means the credit facility dated November 23, 2012, (as amended and restated from time to time) 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 Trusts”	Means the security trusts created for the purpose of guaranteeing the obligations of MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Retail Trust II under the CPA-GECREM Facility.
“CPA-MetLife Facility”	Means the credit facility dated November 30, 2012, (as amended and restated from time to time) 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, 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.
“DCT”	Means DCT Industrial Trust Inc.
“DCT Portfolio”	Means the portfolio of 15 industrial properties acquired by MMREIT Industrial Trust I from affiliates of DCT.
“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</i> , <i>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.

Terms	Definitions
“Distribution Policy”	Means the distribution policy of the Trust, as proposed by the Manager and approved by the Technical Committee from time to time, which shall at all times comply with the provisions of Article 187 of the LISR.
“Dollars” or “US\$”	Means the lawful currency of the United States of America.
“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 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.
“FCM”	Means Fondo Comercial Mexicano.
“FCM Portfolio”	Means the portfolio of two retail real estate properties acquired by MMREIT Industrial Retail Trust V from companies controlled by FCM.
“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.
“Frisa”	Means Grupo Frisa.
“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 (as amended and restated from time to time), 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.

Terms	Definitions
“GECREM Portfolio”	Means the portfolio of 156 industrial real estate properties acquired by MMREIT Industrial Trust I from affiliates of GECREM.
“GECREM Security Trusts”	Means the security trusts created in order to guarantee the obligations of MMREIT Industrial Trust I and MMREIT Retail 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.
“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 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.
“IFRS”	Means the International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.
“Indebtedness”	Means credits, loans, financings and debt securities. Indebtedness shall not include amounts available to be borrowed or drawn under credit facilities or similar commitments that have not been so borrowed or drawn.
“Indebtedness Committee”	Means the indebtedness committee of the Trust appointed by the Technical Committee, the majority of whom shall be Independent Members.
“Independent Member”	Means any Person that is an Independent Person, and is appointed as an independent member at the time of their appointment as a member of the Technical Committee.

Terms	Definitions
“Independent Person”	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.
“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 Lomelín, 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 price 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).
“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>).
“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.
“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, trust certificates, negotiable instruments or other securities issued by such Investment Trust); provided, that the Trust shall in any event comply with Article 7, section II, sub-section (c), paragraph 1.12 of the CNBV Regulations.

Terms	Definitions
“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 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 paragraph (i) of Section 4.4, the Holders Meeting may approve any changes to the Investment Restrictions and any investment that does not comply with the Investment Restrictions. Furthermore, in the event that the Trust acquires, directly or through trusts (including, without limitation, through Investment Trusts), Real Estate Assets in restricted zones, the Trustee shall request authorization from the competent Governmental Authority that is required pursuant to article 11 of the Foreign Investment Law (<i>Ley de Inversion Extranjera</i>).
“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.

Terms	Definitions
“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, 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.
“Kimco”	Means Kimco Realty Corporation.
“Kimco Portfolio”	Means the portfolio of nine retail properties acquired, in joint venture with Frisa, by MMREIT Retail Trust III from affiliates of Kimco.
“KPMG”	Means KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“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>).
“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>).
“Macquarie” or “Macquarie Group”	Means Macquarie Group Limited and its Affiliates.
“Macquarie Entity”	Means Macquarie Group Limited or any of its Affiliates.
“Management Agreement”	Means the management agreement dated December 11, 2012, (as amended and restated from time to time) 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.

Terms	Definitions
“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: $A \times B$, where: 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.
“MCMA”	Means Mexico City Metropolitan Area.
“Mexican Offering”	Means the initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs conducted by our 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 Limited, 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 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”.
“MMREIT Industrial Trust IV”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/01025 dated September 26, 2013 referred to as “MMREIT Industrial Trust IV”.
“MMREIT Property Administration” or “MPA”	Means MMREIT Property Administration, A.C.
“MMREIT Retail Trust I”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1005 dated May 28, 2013 referred to as “MMREIT Retail Trust I”.
“MMREIT Retail Trust II”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1006 dated May 28, 2013 referred to as “MMREIT Retail Trust II”.
“MMREIT Retail Trust III”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1004 dated August 9, 2013 referred to as “MMREIT Retail Trust III”.
“MMREIT Retail Trust IV”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1020 dated August 9, 2013 referred to as “MMREIT Retail Trust IV”.
“MMREIT Retail Trust V”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1023 dated August 22, 2013 referred to as “MMREIT Retail Trust V”.
“MMREIT Retail Trust VI”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1025 dated September 26, 2013 referred to as “F/1025 MMREIT Retail Trust VI”.
“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.

Terms	Definitions
“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; 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.

Terms	Definitions
“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 whomever performs the functions of same, or any Investment Trust, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case, in terms of the provisions of the CNBV Regulations.
“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.
“SAT”	Means Servicio de Administración Tributaria, the Mexican Tax Authority
“SEC”	Means the United States Securities and Exchange Commission.
“Securities Act”	Means the U.S. Securities Act of 1933, as amended.
“Security Trusts”	Means the joint reference to the CPA-GECREM Security Trust, the CPA-MetLife Security Trust, the GECREM Security Trust and the Banamex Security Trust.
“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.

Terms	Definitions
“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 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, (as amended and restated from time to time) 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,

Terms	Definitions
	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 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 Facilities"	Means the Trust's secured VAT facilities 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, 2014 have been translated from Pesos into US Dollars at an exchange rate of Ps. 14.735 per US\$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2014, 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. 14.735 per US\$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2014, as published by the Mexican Central Bank (*Banco de México*) in the Official Gazette. Total leased area is calculated as the aggregate 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.

In this Annual Report, references to "our retail properties", "our retail portfolio" and "our retail tenants" (including with respect to calculations of gross leasable area, leased area and annualized base rent), unless the context otherwise requires, include our one office property and our one mixed use property, each of which were acquired from Carr and its partners.

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 business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$100 billion in assets under management as of December 31, 2014 (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.

As of December 31, 2014, our portfolio consists of 259 industrial properties and 17 retail/office properties (nine of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 24 cities across 19 states in Mexico, with approximately 3.1 million square meters of GLA, with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail/office property representing more than 17.0% of retail/office GLA. As of December 31, 2014, our industrial properties are 90.0% leased, in terms of GLA, to 359 tenants, and our retail/office properties are 94.1% leased in terms of GLA, to 725 tenants including leading Mexican and multinational companies, with no single industrial tenant accounting for more than 4.2% of industrial annualized base rent and no single retail/office tenant accounting for more than 17.6% of retail/office annualized base rent.

Our portfolio of properties as of December 31, 2014 includes properties acquired in the 2014 fiscal year. On March 27, 2014 we completed the acquisition of one retail property for a purchase price of Ps. 537.8 million (approximately US\$36.5 million) paid in cash. In addition, on March 28, 2014, we acquired a 50% interest in nine additional retail properties for a purchase price of Ps. 1,471.7 million (approximately US\$99.9) million paid in cash, which are held by investment trusts in which we hold a 50% interest, and affiliates of Frisa hold the remaining 50% interest.

Following the consummation of these acquisitions (based upon data as of December 31, 2014), and including one additional acquisition, consummated on February 18, 2015, pursuant to which we acquired one industrial property for aggregate consideration of US\$58.0 million, as of February 28, 2015 we have a diversified portfolio as follows:

- **Industrial, Retail and Office Focus:** Our portfolio consists of 260 industrial real estate properties with 2.7 million square meters of GLA and 17 retail/office properties with approximately 443.8 thousand square meters of GLA (including nine retail/office properties with approximately 192.5 thousand square meters of GLA held through a 50-50 joint venture with Frisa).
- **Geography:** Our properties are located in 24 cities across 19 states in Mexico.
- **Tenants:** We have 355 industrial tenants (including Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo and Bimbo) operating in more than 14 industry sectors, including the automotive, logistics, electronics, food and beverage, plastics and packaging sectors; and over 700 retail tenants (including Walmart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot).

We believe that we are well-positioned to capitalize on the favorable economic and demographic trends in Mexico. According to the International Monetary Fund, Mexico is the second largest economy in Latin America and has been experiencing continued economic growth since the end of the global financial crisis of 2008-2009. Despite lower-than-forecast GDP growth of 2.1% in 2014, we expect that the recently enacted reforms and current administration's legislative agenda will drive future economic growth in the medium term in Mexico. Moreover, we expect that the Mexican economy and manufacturing sector will benefit from a continued recovery in the United States economy. The country's manufacturing sector, in particular, has become more competitive globally as a result of Mexico's low and stable labor and freight costs, large skilled labor force and 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. We expect the retail and office real estate sectors to benefit from the country's favorable consumer demand dynamics, characterized by improvements in access to credit and consumer confidence, as well as the current administration's legislative reforms aimed at increasing productivity and competition. We believe that our portfolio, together with the significant local experience of our Manager's management team and MIRA's institutional support, will enable us to take advantage of the attractive opportunities in Mexico's real estate market that we expect to result from the country's anticipated continued growth.

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 global competitiveness, growing economy, favorable demographic profile, geographic proximity and strong economic ties to the United States, and increasing demand for industrial and commercial real estate provides the foundation for ongoing investment opportunities. In 2012, 2013, and 2014 the country's real GDP grew at 4.0% per annum, 1.4% per annum and 2.1% per annum respectively, and the Mexican Central Bank forecasts real GDP growth of 3.0% per annum for 2015. Despite lower than anticipated GDP growth in 2013 and 2014, we expect that the Mexican economy will benefit from recently enacted fiscal, financial, telecom, education and energy reforms along with the progressive legislative agenda of the current administration. The country also benefits from a relatively young population, with over 50.0% of the population under the age of 29 years. Based on the risk implied by its 2014 average five year credit default swap, Mexico has a relatively low country risk (0.84%) compared to emerging economies such as Russia (2.25%), Turkey (1.72%), India (1.56 %) and to Latin American economies such as Brazil (1.63 %), Peru (1.04 %) and Colombia (1.01 %). Additionally Standard & Poor's maintain a sovereign debt rating of BBB+ (outlook stable) for Mexico. On February 5, 2014, Moody's upgraded Mexico's sovereign debt rating from Baa1 to A3 (outlook stable).

Industrial

We believe Mexico's manufacturing sector has become highly competitive due to relatively low costs combined with high productivity, especially compared to other large developing countries such as China, India and Brazil. As a result of increased labor costs in many countries, 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, particularly in the country's automotive sector, which is a key driver of Mexico's industrial real estate market.

Retail/Office

We believe positive economic trends in Mexico, including increased per capita income, access to credit and growing consumer spending, have led to increased demand in the retail/office real estate sectors. In addition, we expect the Mexican retail market to continue its progression from informal to formal retail and that demand for quality retail spaces will continue growing. According to the 2015 ICSC's Retail Report, Mexico has the largest amount of retail GLA in Latin America with 16.2 million square meters in 584 shopping centers. The country is second to Chile which has the highest urban commercial rate of 16.9 sqm per 100 habitants. Mexico's shopping centers have an average of 28,000 square meters of GLA. Mexico has a population of 121 million and 80% of them live in urban environments. Mexico's economy can be considered as stable and has a growing middle class and the third highest GDP per capita in Latin America of US\$16,016. In the last 5 years 102 Shopping centers were developed that added 3.5 million sqm of GLA. In part, as a result of these positive developments, we believe that the retail sector will show continued growth in sales, and increases in the number and size of shopping centers. According to Mexico's National Retailers Association (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, or "ANTAD"), Mexico's main retail chains increased their retail space by 8.3% in 2014. Shopping center growth has occurred both in major cities such as Mexico City, but also in secondary cities, which have become increasingly attractive sources of consumer demand. Moreover, ANTAD sales in February of 2015 increased 8.7% when compared to February 2014, whilst same store sales grew 5.1% in the same period. ANTAD have forecast an increase in total sales of 6.3% in 2015 along with a 2.3% increase in same store sales.

We expect increased economic activity as well as continued inflows from foreign direct investment to expand the demand for office properties in Mexico. Due to Mexico's strategic location, many international companies have established their headquarters in Mexico City, Guadalajara and Monterrey, making the office market in Mexico one of the most active in Latin America. According to CBRE, Mexico City has the largest stock of square meters in Mexico, with more than 4.5 million square meters as at December 2014, a figure expected to reach 6.0 million square meters over the course of the next three years.

In terms of supply, developers have anticipated an increase in demand in key cities, given that the office buildings under construction represent a large percentage of the current stock. As a result, in the short term, we expect higher vacancy rates, with rents relatively stable.

Office rents in Mexico are lower than in other Latin American markets such as Brazil and Colombia. Long term, we remain optimistic in the sector. As the Mexican economy remains strong and new foreign and national companies increase demand for Class A buildings, we believe Mexico's rents should increase.

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 14,100 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 business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$100 billion of total assets under management as of December 31, 2014 (based on the most recent valuations available) with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

Our fund is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., a corporation which operates within MIRA. Our Manager has a local management team with significant expertise in the Mexican real estate sector. 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, managing and, to the extent applicable, exiting 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 capabilities in the real estate sector from around the world. In addition to the Board of Directors, the senior management team of our Manager has in aggregate over 80 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 have acquired and intend to continue to acquire properties from third parties unrelated to MIRA (which does not currently own real estate in Mexico). As with the acquisition of our current portfolio, the terms of any future acquisitions will be negotiated with the objective of maximizing value for our investors. Furthermore, 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 equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US\$50.0 million), based on the subscription price of the CBFIs acquired. In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates, made an additional Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million at the time of investment) investment in our CBFIs in our Global Offering, being a

reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2014 our Manager, together with its affiliates, holds 4.5% of our outstanding CBFIs. This alignment of interests is further strengthened by the structure of our Manager's fees, which includes a base fee linked to our market capitalization and a performance fee, and by the obligation of our Manager, together with its affiliates, to reinvest in CBFIs, for the first ten years of the existence of our fund and subject to approval by our CBFI holders, amounts equal to any Net Performance Fees.

Large Scale and Geographically Diversified Portfolio. We have established a national platform of properties in the industrial, retail and office sectors of the Mexican real estate market. We 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 (as at December 31, 2014) is highly diversified in terms of geography, with 259 industrial properties and 17 retail/office properties (nine of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 24 cities across 19 states in Mexico which we believe mitigates risks to any particular region. Moreover, we believe our portfolio will enable us to capitalize not just on national real estate demand dynamics but also local and regional demand dynamics. We believe that our portfolio is among the largest in Mexico, and that our portfolio is, due to its scale, very difficult for competitors to replicate.

High-Quality, Diverse Tenant Base

Industrial Portfolio

Our industrial properties are distinguished by high-quality tenants, including many leading Mexican and multinational companies and their subsidiaries. Approximately 75.0% of the tenants in our industrial portfolio, as of December 31, 2014, in terms of industrial leased area, are industrial manufacturers, which we believe tend to have higher relocation expenses as compared to other types of tenants, such as distribution and logistics, and therefore higher retention rates. In addition, our tenant base is diversified in terms of tenant composition. Our top ten largest industrial tenants represent only 22.3% of industrial leased area and 24.4% of annualized base rent, with no single property representing more than 3.0% of industrial GLA and no single tenant representing more than 4.2% of industrial annualized base rent, as of December 31, 2014. Our portfolio also provides diversified industry exposure in Mexico, including tenants operating in the automotive, electronics, logistics, consumer products, medical devices and food and beverage industries, among others.

Retail/Office Portfolio

Our retail/office portfolio provides investors with exposure to a diversified tenant base of over 725 tenants, including supermarket operators, prominent retail anchor tenants and sub-anchor tenants, food and beverage outlets, specialty retailers and the government sector. Our retail/ office tenants include high-quality tenants comprising many leading Mexican and multinational companies and their affiliates, with strong brand recognition in the Mexican market. We believe these types of tenants (or their affiliates) tend to have strong credit quality, and, consequently, more stable lease payment histories. Our top ten largest retail/office tenants and their affiliates (in aggregate across the entire retail/office portfolio) represented 59.7% of retail/office leased area and 48.2% of retail/office annualized base rent, with no single property representing more than 17.0% of retail/office GLA and no single tenant (in aggregate across the entire retail/office portfolio) representing more than 17.6% of retail/office annualized base rent, as of December 31, 2014.

Strong and Stable Cash Flows. The diversification of our portfolio by geography, property size, tenant and sector should reduce the risk of revenue volatility. Our industrial portfolio and retail/office portfolio have occupancy rates of 90.0% and 94.1%, respectively, in terms of GLA, as of December 31, 2014. As of December 31, 2014, our portfolio had total industrial annualized base rent of US\$128.4 million and, total retail/office annualized base rent of US\$47.5 million. Approximately 92.6% of our industrial leases, based on annualized base rent, as of December 31, 2014, are denominated in US Dollars, while substantially all of our retail/office leases are denominated in Mexican Pesos. In addition, most of our retail /office and industrial lease agreements contain annual 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.

Established Internal Property Administrator. We have established an internal property administrator, MMREIT Property Administration, A.C. (“Internal Property Administrator”) that is wholly owned by our Trust and has a team of 60 people across 10 offices in Mexico. Headquartered in Monterrey, in close proximity to a substantial number of our assets, our Internal Property Administrator allows us to remain closer to our tenants and assets through a direct approach to the property management, leasing, engineering and accounting services for our industrial portfolio. In addition, our Internal Property Administrator provides a means of direct communication with our tenants, vendors, authorities and consultants and allows for a more timely and responsive operating environment. Our Internal Property Administrator benefits from the oversight of our highly disciplined and institutional manager who has established policies and procedures relating to among other things, workplace health and safety, environmental and social responsibility, risk management and corporate governance. The platform provides an opportunity that we believe allows us to derive economies of scale and scalability through the centralized procurement and administration of the management of our industrial portfolio, which is designed to accommodate our fund’s growth and acquisition strategy. Moreover, the direct management allows us to exercise increased discipline, visibility and control over the operation of our industrial portfolio along with allowing us to improve and implement best practices with respect to the day-to-day management of our properties.

Sourcing of Acquisition Pipeline to Drive Growth. We 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. So long as an entity within MIRA is our Manager, our fund will have priority over other MIRA-managed funds in respect of investment opportunities sourced by MIRA that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions. We also believe that our scale, market presence and our focus on acquiring stabilized, income producing properties make 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. Since our fund’s creation in November 2012 through to the date of this report, we have consummated seven portfolio and asset acquisitions for an aggregate consideration of approximately US\$2.0 billion, which we believe demonstrates our ability to deploy capital through accretive investments. These acquisitions have been sourced from listed entities, real estate investment trusts, fund managers, private investors and developers. In addition, we have identified an acquisition pipeline of real estate portfolios and single properties in the industrial, retail and office sectors and are in discussions with potential sellers. We are also in selective discussions with local developers about potential joint venture opportunities. We intend to acquire additional properties that we deem accretive to investors.

iii. Our Strategy

Our business objective is to generate attractive returns for our investors through acquisition and long term ownership of a diversified portfolio of real estate assets in Mexico. We are pursuing the following strategies to achieve our objective:

Investment Strategy

We have invested in a large scale, diversified portfolio of high-quality, stabilized, income-producing properties mainly within the industrial, retail and office sectors 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, retail and office real estate sectors in the country consisting primarily of stabilized, income-producing properties. We intend to focus primarily on markets in Mexico we believe have the following characteristics: (i) high barriers to entry; (ii) dense population; (iii) attractive risk-adjusted returns; (iv) limited supply of high-quality properties; and (v) complementary to our portfolio and overall investment strategy. When investing jointly, we select our co-investment partners on the basis of their experience in the investment, administration and development of industrial, retail and/or office property, as applicable. We believe these co-investment partners provide an alignment of interest, including in the case where they are the administrators of the properties as well as potentially providing access to future pipeline opportunities.

Growth Strategy

Our growth strategy consists of external growth through acquisitions and organic growth through proactive asset management.

On December 19, 2012, we completed our initial global offering, raising Ps.14.2 billion (US\$1.0 billion) in gross proceeds (including the proceeds from the subsequent exercise of related over-allotment options) and concurrently with such offering we successfully structured approximately US\$821 million in debt financings. We have acquired approximately US\$2.0 billion in real estate, concurrently with, and in less than 24 months since our initial global offering. As a result, we have managed to form one of the largest industrial portfolios in Mexico, based on GLA among listed Mexican real estate vehicles, and diversify into the retail and office sectors. Our FFO for the 2014 fiscal year grew 28% with respect to our FFO for the 2013 fiscal year.

We intend to pursue growth through the execution of our investment strategy, as demonstrated by our initial acquisitions concurrently with our Global Offering, and, subsequently to our Global Offering, our recently completed acquisitions. We will seek to leverage our Manager's market knowledge and relationships to continue identifying and executing on acquisition opportunities. We will seek to position our fund as a complementary source of liquidity to Mexican real estate developers, investors and owners seeking to complete the investment cycle with respect to their real estate holdings or generate liquidity through a sale of their real estate holdings. We will also explore selective joint venture development opportunities with local developers where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

We will continue to target acquisitions of stabilized, income-producing properties located in densely populated markets where supply is constrained, or in markets with high barriers to entry where there is an expectation of long-term capital appreciation. For industrial acquisitions, we intend to continue to focus on key manufacturing and distribution markets that complement our current industrial portfolio. For retail acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico's key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For office acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico City, Monterrey and Guadalajara. We believe we are well-positioned to capitalize on these opportunities through the well-established networks and relationships of our Manager.

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; (iii) controlling operating expenses; (iv) maintaining our properties to high standards, and (v) prudently investing in our buildings. In December 2013, we established our Internal Property Administrator, which is wholly-owned by our fund. We believe this Internal Property Administrator will further our organic growth strategy of proactive management and administration of our industrial real estate properties. Moreover, we have engaged experienced, large scale, established, high quality third party property administrators to administer our retail/office properties on our behalf, with close oversight from our Manager.

Financing Strategy

Under our Trust Agreement we and our investment trusts may not incur future additional indebtedness if it would result in our failure to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs. As of December 31, 2014, we and our investment trusts had approximately US\$1.0 billion aggregate principal amount of borrowings outstanding under our investment trusts' secured credit facilities. We seek to maintain a sound financial profile and achieve an optimal cost of capital in order to enhance our profitability and maintain our ability to pay distributions.

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. We analyze funding alternatives for our acquisitions on a case-by-case basis.

As part of our objectives, we believe we can: (i) further position our fund to participate in the continued institutionalization of the real estate sector in Mexico; (ii) further diversify our portfolio and allow us to take advantage of key growth trends in the Mexican economy; and (iii) continue gaining scale to increase our market access and take advantage of operating leverage through our internal property administration platform.

iv. Investment Approach

We have established a diversified portfolio across the industrial, retail and office segments of the Mexican real estate market. We continue to target 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 continue investing 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 and tertiary markets.

Key markets. For office acquisitions we continue to focus on Mexico City, Monterrey and Guadalajara. For retail acquisitions we continue to focus on Mexico’s key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For industrial acquisitions, we continue 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, retail and office 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.

Retail. Our objective is to maintain 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.

Office. We intend to focus on acquiring office properties, primarily in Mexico City, Monterrey and Guadalajara. These markets tend to have higher barriers to the creation of new supply of office properties, including scarcity of land in desirable locations. We intend to focus on assets that have the potential to attract a higher quality pool of prospective tenants in various industries and a diverse economic base.

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.

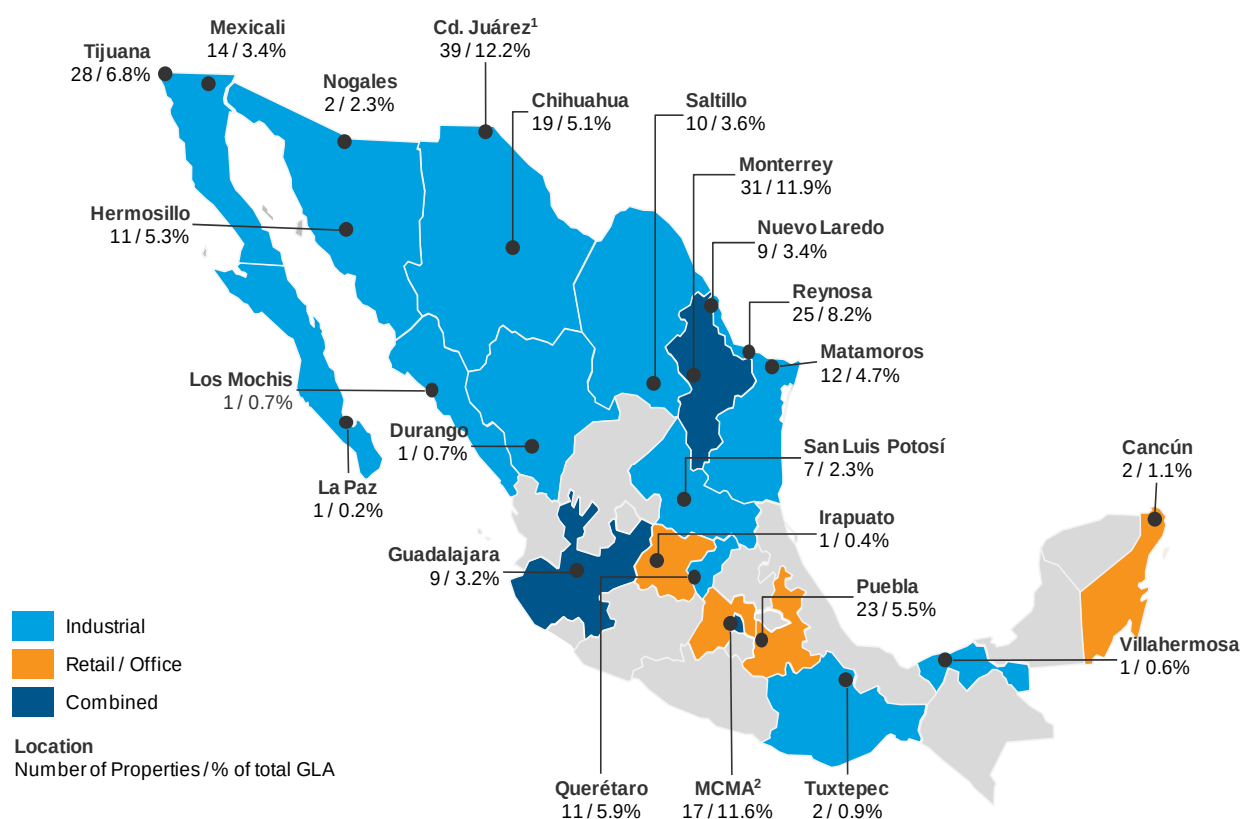
Phase	Description
Investment Screening	After identifying a potential investment opportunity, our Manager reviews the key characteristics of the potential investment to determine whether the opportunity merits further consideration. Our Manager assesses, where applicable: - the stability of the forecast 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 Analysis	Our Manager then incorporates due diligence findings into a detailed investment 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 CBFI 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 CBFI 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 real estate sector, geographic distribution and property size, which mitigates risks to a particular sector, property or region within Mexico. Most of these properties were developed by leading Mexican industrial property developers such as Intermex, FINSA and CPA in the case of our industrial portfolio, and Carr and Frisa, along with their partners, in the case of our retail portfolio.

Our properties, as of December 31, 2014 are located in 24 cities across 19 states in Mexico. Our portfolio consists of a combination of industrial, retail and office properties. As of December 31, 2014, approximately 75.0% of our industrial tenants, in terms of leased area, are involved in manufacturing, and 24.0% are involved in distribution and logistics. As of December 31, 2014, our retail/office properties have approximately 725 tenants, which are comprised approximately 33.6% by anchor tenants; 32.0% by small retail vendors; and 11.2% by sub-anchor tenants, in each case in terms of retail/office annualized base rent. Our retail properties have brand-name anchor tenants that include Walmart, Cinépolis and Home Depot.

The following map shows the locations of our properties in Mexico.



¹. Includes one property in Ascensión, Chihuahua

². Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

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

MACQUARIE MEXICAN REIT – 2014 ANNUAL REPORT

The table below sets forth the geographic distribution by city of our industrial portfolio as of December 31, 2014.

Industrial Property Distribution by City as of December 31, 2014									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% Industrial GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Industrial Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
Monterrey	30	34	87%	3,800	334	12.6%	\$ 15.9	12.4%	\$ 4.57
Ciudad Juarez	38	41	86%	3,987	370	13.9%	15.8	12.3%	4.11
Reynosa	25	32	86%	2,729	254	9.5%	11.3	8.8%	4.35
Tijuana	28	41	90%	2,258	210	7.9%	9.8	7.6%	4.31
Hermosillo	11	13	95%	1,785	166	6.2%	9.5	7.4%	5.03
Puebla	23	46	96%	1,839	171	6.4%	9.5	7.4%	4.81
Queretaro	11	20	100%	1,979	184	6.9%	9.5	7.4%	4.29
Chihuahua	19	22	88%	1,718	160	6.0%	6.5	5.1%	3.88
Saltillo	10	11	94%	1,204	112	4.2%	6.1	4.8%	4.87
Nuevo Laredo	9	17	92%	1,125	105	3.9%	5.9	4.6%	5.06
Matamoros	12	24	81%	1,564	145	5.5%	5.7	4.5%	4.07
Nogales	2	5	100%	790	73	2.8%	4.4	3.4%	4.95
Mexicali	14	18	84%	1,126	105	3.9%	4.1	3.2%	3.86
Guadalajara	8	8	85%	924	86	3.2%	4.0	3.1%	4.59
San Luis Potosi	7	7	100%	783	73	2.7%	3.9	3.1%	4.52
MCMA ⁽¹⁾	7	13	100%	424	39	1.5%	2.5	1.9%	5.23
Los Mochis	1	3	100%	235	22	0.8%	1.3	1.0%	5.04
Villahermosa	1	2	100%	193	18	0.7%	1.1	0.8%	4.94
Durango	1	1	100%	234	22	0.8%	1.0	0.8%	3.84
La Paz	1	1	100%	66	6	0.2%	0.5	0.4%	7.20
Asencion	1	-	0%	82	8	0.3%	-	0.0%	-
Total	259	359	90.0%	28,644	2,661	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46

The table below sets forth the geographic distribution by city of our retail/office portfolio as of December 31, 2014.

Retail and Office Property Distribution by City as of December 31, 2014									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% Retail and Office GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Retail and Office Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
MCMA ⁽¹⁾	10	463	97%	3,448	320	72.2%	37.3	78.5%	10.0
Monterrey	1	76	77%	382	35	8.0%	\$ 3.7	7.9%	\$ 11.4
Tuxtepec	2	77	88%	313	29	6.5%	2.6	5.4%	8.5
Cancun	2	60	87%	358	33	7.5%	1.9	4.0%	5.5
Irapuato	1	19	98%	147	14	3.1%	1.2	2.4%	7.2
Guadalajara	1	30	91%	130	12	2.7%	0.9	1.8%	6.5
Total	17	725	94.1%	4,776	444	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Includes one office and one mixed-use (retail and office) property

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our industrial portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2014.

10 Largest Industrial Properties as of December 31, 2014 ⁽¹⁾									
City	Industry	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% Industrial GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Industrial Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term as of December 31, 2014 ⁽²⁾	
Hermosillo	Automotive	565	52	2.0%	\$ 3.0	2.3%	\$ 4.7	2.0	
Queretaro	Food & Beverage	853	79	3.0%	2.8	2.2%	3.0	4.8	
Hermosillo	Automotive	424	39	1.5%	2.5	2.0%	5.4	1.0	
Nogales	Electronics	392	36	1.4%	2.3	1.8%	5.3	8.2	
Nogales	Electronics	397	37	1.4%	2.1	1.6%	4.6	3.9	
Nuevo Laredo	Medical	206	19	0.7%	1.8	1.4%	8.0	0.1	
Reynosa	Consumer Goods	564	52	2.0%	1.8	1.4%	4.4	6.9	
Monterrey	Automotive	318	30	1.1%	1.7	1.3%	4.9	7.8	
Ciudad Juarez	Automotive	369	34	1.3%	1.7	1.3%	4.0	3.8	
Ciudad Juarez	Medical	238	22	0.8%	1.6	1.2%	6.0	5.4	
Total		4,326	402	15.1%	\$ 21.3	16.6%	\$ 4.6	4.4	

(1) Largest properties based on annualized base rent.

(2) Weighted average based on leased area.

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our retail/office portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2014.

10 Largest Retail/Office Properties as of December 31, 2014 ⁽¹⁾									
City	Property	Occupancy	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Retail Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term as of December 31, 2014 ⁽²⁾
MCMA	Multiplaza Arboledas	0.6%	400	37	8.4%	\$ 5.93	12.5%	\$ 13.72	8.1
MCMA	Lancedo	0.4%	294	27	6.2%	5.61	11.8%	17.09	1.6
MCMA	Coacalco	1.7%	633	59	13.3%	5.24	11.0%	7.61	7.8
MCMA	Valle Dorado	0.8%	428	40	9.0%	5.18	10.9%	11.42	8.7
MCMA	Tecamac	3.3%	811	75	17.0%	4.53	9.5%	5.12	9.6
MCMA	Magnocentro 26	0.3%	250	23	5.2%	4.27	9.0%	15.99	3.6
Monterrey	Multiplaza Lindavista	0.7%	382	35	8.0%	3.74	7.9%	11.38	14.5
MCMA	Del Valle	0.3%	172	16	3.6%	2.68	5.6%	13.94	8.7
Tuxtepec	Multiplaza Tuxtepec II	0.5%	216	20	4.5%	1.68	3.5%	8.40	6.7
MCMA	Multiplaza Ojo de Agua	0.8%	240	22	5.0%	1.60	3.4%	6.24	6.6
Total		94.6%	3,825	355	80.1%	\$ 40.5	85.2%	\$ 10.03	8.0

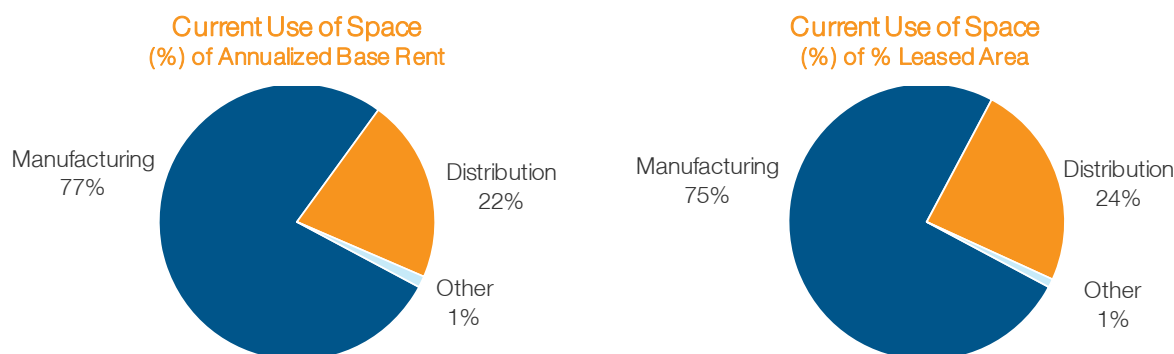
(1) Largest properties based on annualized base rent.

(2) Weighted average based on leased area.

Our Tenants

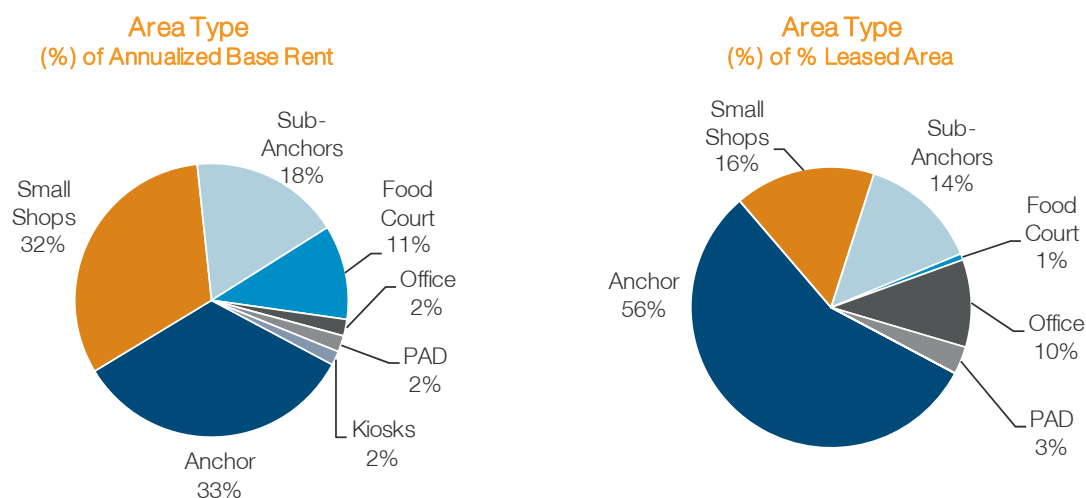
Our industrial portfolio has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2014, these properties were 90.0% leased, in terms of GLA, to 359 tenants, including leading Mexican and multinational companies. No single property accounted for more than 3.0% of our industrial GLA and no single tenant accounted for more than 4.2% of our industrial annualized base rent as of such date.

A majority of our industrial 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 inclined to stay in the buildings where they establish their operations.



Our retail/office portfolio has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2014, these properties were 94.1% leased, in terms of GLA, to approximately 725 tenants, including anchor tenants from leading Mexican and multinational brands. No single property accounted for more than 17.0% of our GLA or 17.6% of our retail/office annualized base rent. Associated brands of Walmart represent approximately 29.9% of total retail/office leased area and 17.6% of retail/office annualized base rent as of such date.

Our retail/office portfolio includes anchor tenants operating both in the grocery and other retail categories. Anchor stores are vital to a shopping center's effort to attract consumers. As of December 31, 2014, our anchor tenants represented approximately 33.6% of our retail annualized base rent.



Our Leases

Many of the leases related to our industrial properties 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 92.6% of our industrial leases in terms of annualized base rent, as of December 31, 2014, were 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.

Industrial

As of December 31, 2014, the weighted average remaining lease term, in terms of industrial leased area, across our industrial portfolio was approximately 3.1 years. The table below sets forth a summary of industrial lease expirations for leases in place as of December 31, 2014, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

Outstanding Industrial Leases - Year of Expiration as of December 31, 2014						
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m ²)	% Total Expiring Area m ²	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
In regularization ⁽¹⁾	40	161.4	6.7%	\$ 9.6	7.5%	4.96
2015	80	470.4	19.6%	24.0	18.7%	4.26
2016	58	327.6	13.7%	18.3	14.3%	4.66
2017	49	364.1	15.2%	19.2	15.0%	4.39
2018 and thereafter	132	1,072.5	44.8%	57.2	44.6%	4.45
Total	359	2,396	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46

(1) Corresponds to leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

Retail/Office

Many of the leases related to our retail and office properties include the provision for a proportionate recovery of property maintenance, building insurance and repairs. 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.

Most of these leases provide for rent on a fixed basis, and some leases have a component of rent based on sales in addition to base rent. As of December 31, 2014, 3.2% of the revenues from our wholly-owned retail/office properties were derived from variable rental income. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (based on the official Mexican Consumer Price Index). Substantially all of our retail/office leases are denominated in Mexican Pesos.

As of December 31, 2014, the weighted average remaining lease term across our retail/office portfolio was approximately 8.0 years, based on leased area. Our anchor tenants of our retail properties, which tenants typically have longer-term leases, had a weighted average remaining lease term across our retail portfolio was approximately 11.6 years. The table below sets forth a summary of retail/office lease expirations for leases in place as of December 31, 2014, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

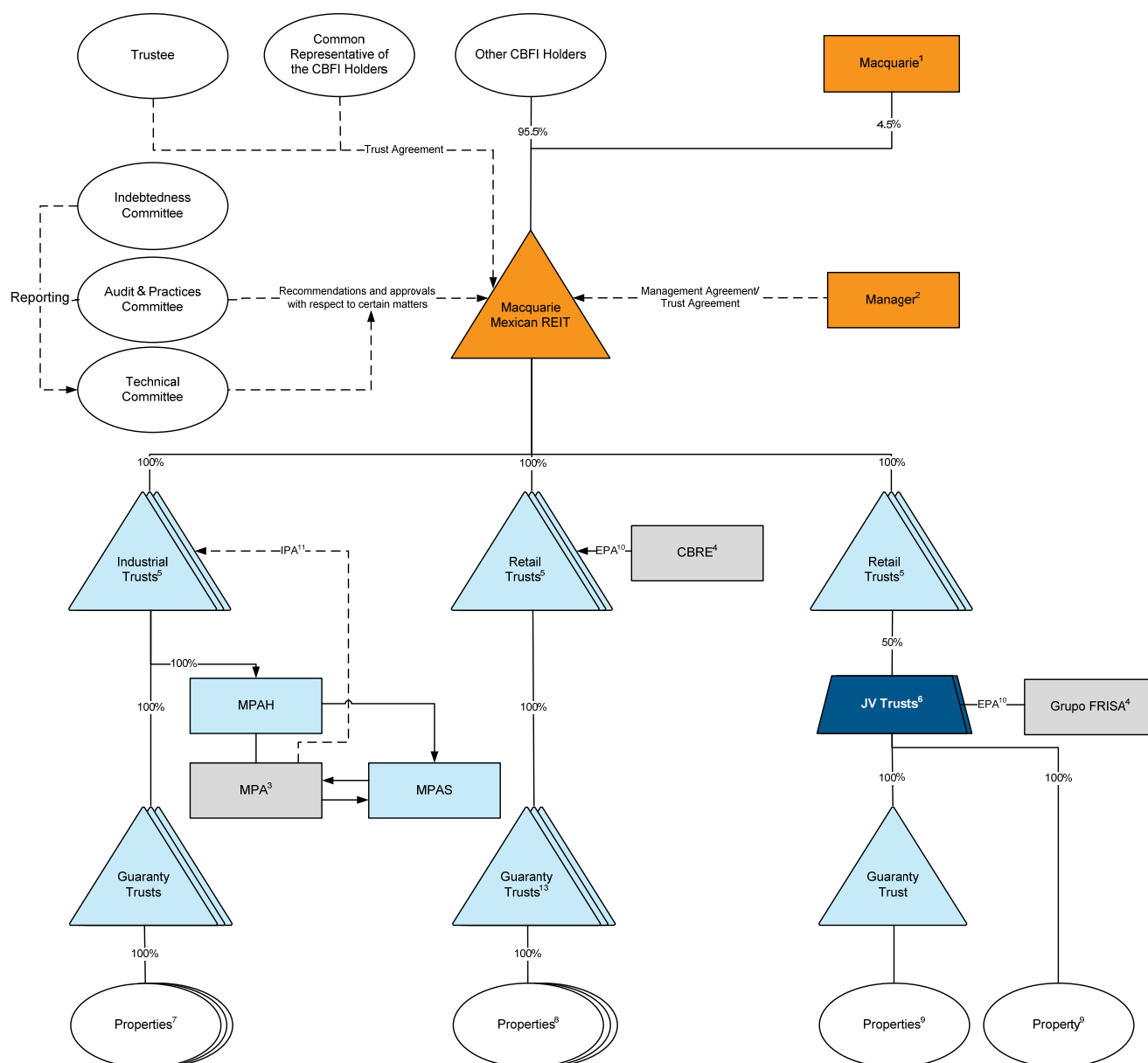
Outstanding Retail and Office Leases - Year of Expiration as of December 31, 2014

Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m ²)	% Total Expiring Area m ²	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
In regularization ⁽¹⁾	78	10.0	2.4%	\$ 2.5	5.3%	20.95
2015	171	18.1	4.3%	4.1	8.6%	18.92
2016	141	58.8	14.1%	11.2	23.6%	15.92
2017	201	36.1	8.6%	6.0	12.6%	13.80
2018 and thereafter	134	294.4	70.5%	23.7	49.9%	6.70
Total	725	417	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Corresponds to leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

vii. Our Structure

We were established as an irrevocable trust under Mexican law on November 14, 2012. Our interests in our portfolio of properties are held, directly or indirectly, by our investment trusts, in which we hold all equity and voting interests. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are in some cases held in security trusts for the benefit of lenders. As of December 31, 2014 our fund has the following structure:



- (1) Corresponds to our Manager together with its affiliates as of December 31, 2014.
- (2) Our Manager is Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., a corporation within MIRA, a division within Macquarie Asset Management, the funds management business of Macquarie Group.
- (3) Our Internal Property Administrator is the property administrator with respect to the industrial properties that we acquired from GECREM, CPA and DCT Industrial.
- (4) Our investment trusts are party to property administration agreements with (a) CB Richard Ellis ("CBRE"), which is our property administrator with respect to the properties that we acquired from Fondo Comercial and Carr; and (b) Frisa, which is our property administrator with respect to the properties that we acquired under our acquisition of Kimco Properties.
- (5) Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes.
- (6) Corresponds to two investment trusts, each of which is 50% owned by Frisa, both of which qualify as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes.

- (7) Corresponds to 259 industrial properties that we acquired from affiliates of GECREM, CPA and DCT Industrial, as applicable. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are held in guaranty trusts for the benefit of the lenders under credit facilities in connection with such acquisitions, in order to secure our investment trusts' repayment obligations thereunder.
- (8) Corresponds to eight retail and office properties that we acquired from Carr and Fondo Comercial, as applicable. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are held in guaranty trusts for the benefit of the lenders under credit facilities in connection with such acquisitions, in order to secure our investment trusts' repayment obligations thereunder.
- (9) Corresponds to nine retail properties acquired from Kimco. Eight of these properties, and the cash flows deriving therefrom, are held in a guaranty trust for the benefit of the lenders under a credit facility in connection with such acquisition, in order to secure our investment trust's repayment obligations thereunder. The remaining property is held directly by the corresponding investment trust but is subject to a mortgage for the benefit of the lenders under a credit facility in connection with such acquisition, in order to secure our investment trust's repayment obligations thereunder.
- (10) EPA refers to External Property Administrator.
- (11) IPA refers to Internal Property Administrator.

viii. Manager

Our Manager is Macquarie México Real Estate Management S.A. de C.V., an entity within MIRA. Under our Management Agreement, subject to decisions requiring the approval of our CBFH holders, our Technical Committee and/or our Audit and Practices Committee pursuant to our Trust 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 CBFHs, 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 or favorable recommendation, as applicable, of (i) our Technical Committee, currently comprised of 8 members, of which 3 members are independent members; or (ii) our CBFH holders, as applicable.

Fees to the Manager:

- Base management fees, payable to our Manager every six months in advance in April and October, 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 CBFH holders (based on our market capitalization, prior issuances and repurchases of our CBFHs and prior distributions to our CBFH 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 CBFHs (subject to the approval of our CBFH holders), and is required to hold this reinvestment for a minimum of one year from the date of acquisition thereof.

Our Manager is also required to hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFHs equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US\$50.0 million at the time of investment), based on the subscription price of the CBFHs acquired). In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates, made an additional Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million at the time of investment) investment in our CBFHs in our Global Offering, being a reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2014 our Manager, together with its affiliates, holds 4.5% of our outstanding CBFHs.

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	50
Simon Hanna	Chief Financial Officer	38
Juan Monroy	Chief Operating Officer and Head of Acquisitions	40

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 20 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).

Simon Hanna. Mr. Hanna served as chief financial officer of the Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund from March 2010 prior to his appointment with our fund. Before that, he was head of the Macquarie European Infrastructure Fund Finance operations in London from 2004 to 2010. Mr. Hanna joined Macquarie Group in its Sydney office in 1999, where he supported the Corporate Asset Finance division, a business focusing on leasing and lending activities. Mr. Hanna holds a Bachelor of Commerce from the University of New South Wales and is a qualified member of the Institute of Chartered Accountants (Australia).

Juan Monroy. Mr. Monroy began working at Macquarie in 2012 and has 18 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.

Peter Gaul. Mr. Gaul began working at Macquarie in 2012. Mr. Gaul has 26 years of real estate and real estate finance experience, 15 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.

Remuneration of Executives of our Manager

The remuneration of executives of our Manager (including the Chief Executive Officer, Chief Operating Officer and Head of Acquisitions and Chief Financial Officer of our fund and other staff, including those whose actions have a material impact on the risk profile of our fund) is not disclosed because these executives are employed by Macquarie Group and not by our fund or our by our Manager directly. The remuneration of these executives is determined and paid by Macquarie Group and is not recharged to our fund.

Macquarie Group's approach to employee remuneration, which is detailed in the Macquarie Group Annual Report, produces a strong alignment of interest between our fund management executives and our investors. As detailed in that report, Macquarie Group's remuneration system ensures that a significant amount of remuneration is at risk and solely dependent on performance. The remuneration package of all Macquarie Group executives consists of a base salary and an annual profit share allocation. The base salary is reviewed annually

and the profit share allocation, which is not guaranteed, is based on performance. Performance assessment of Macquarie Group employees takes place half-yearly.

The levels of base salary for senior executives take into consideration the role of the individual and market conditions. However, the levels of base salary can be low compared to similar roles in other companies. The profit share allocations to executives provide substantial incentives for superior performance but low or no participation for less satisfactory outcomes. Profit share allocations are therefore highly variable and can comprise a high proportion of total remuneration in the case of superior performance. The level of profit share received by members of our fund's management team is driven predominantly by their individual contribution to the performance of our fund, taking into account the following elements:

- Our fund's overall performance as a listed entity
- Management and leadership of our fund and the management of our fund's investments
- Effective risk management and capital management
- Maintenance of Macquarie's reputation and track record in respect of its branded funds.

There is no formulaic approach to determining the profit share allocation of our Manager's management team. It is completely discretionary and takes into account factors outlined above. Deferral and restriction arrangements apply to a portion of allocated profit share to encourage a long-term perspective and commitment from Macquarie employees. This approach to remuneration is not intended to in any way encourage excessive risk-taking.

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	51
Matthew Banks	Chairman and Director	53
Graeme Conway	Director	40
Jonathan Davis	Director	62
Nick O'Neil	Director	36

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. In this role Mr. Stanley has overseen the acquisitions of Wales & West Utilities, Energy Power Resources and its sister companies, Wightlink, Bristol Airport, Thames Water, APRR, National Car Parks, Airwave, National Grid Wireless (Arqiva), Techem, Condor Ferries, Brussels Airport, Copenhagen Airports, CRa and Thyssengas. He has also been involved in the acquisition and ongoing management of Decarred, Mareña Renovables and a package of telecommunication towers acquired from Telefónica. 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 in the United Kingdom.

Matthew Banks. Mr. Banks is currently an executive director of Macquarie and is Global Head of MIRA Real Estate, which manages real estate funds, associated investments and active real estate projects located in Australia, Asia and Central America. Mr. Banks is a member of the MIRA Australian Executive Committee and is also Head of the Real Estate Banking business within Macquarie Group that manages principal projects and investments located in Australia and South Africa. 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. Previously, Mr. Banks was chief executive officer for the real estate businesses in the United States and Australia of Lend Lease Corporation.

Graeme Conway. Mr. Conway, based in New York is Head of Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) Americas and sits on the MIRA Americas Executive Committee. He has over 16 years experience in infrastructure and has worked in markets around the world including Australia, Europe and North America. Mr. Conway has led numerous transactions across the water, energy, storage and renewable energy sectors. Mr. Conway began his career with Macquarie in 1997 and has worked in advisory, project finance, structured finance and infrastructure funds management. In 2001, Mr. Conway moved to the U.K., where he was instrumental in the establishment of Macquarie's first European infrastructure fund, MEIF1. Mr. Conway subsequently established Macquarie Capital Advisory's European Utilities and Energy team and thereafter became Head of Macquarie Capital Europe. He holds a Bachelor of Engineering with First Class Honors and a Bachelor of Commerce in Finance & Management from University of Western Australia.

Jonathan Davis. Mr. Davis is the executive chairman of Macquarie Mexican Infrastructure Fund. Through this role, Mr. Davis has extensive experience and relationships with private and public sector companies in Mexico, which constitute enhancing deal-sourcing and 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 (The Mexican Banking and Securities Commission), as Director General of Public Credit at the Ministry of Finance and Public Debt and as Treasurer of Mexico at the Ministry of Finance and Public Debt. Mr. Davis also serves on the boards of Banco Walmart and Corporacion Actinver, and was appointed a financial expert to the audit committee of Vitro.

Nick O'Neil. Mr. O'Neil leads MIRA's operations in Latin America. He led the establishment of MIRA's first fund in Latin America, Macquarie Mexican Infrastructure Fund in 2009, and also the establishment of our fund, one of Mexico's first listed REITs, in 2012. Mr. O'Neil serves on the boards of a number of MIRA portfolio companies and serves on the board of the general partner for Macquarie Crop Partners, which has operations in both Australia and Brazil. Through these and previous roles, he has extensive alternative asset fund management experience including fundraising, structuring, investing and asset management. Prior to joining Macquarie, Mr. O'Neil worked in the tax division of KPMG Australia, providing corporate and M&A tax advisory services to a range of KPMG's clients. Nick holds both a Bachelor of Arts and Bachelor of Laws from Bond University, Australia.

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	53
Nick O'Neil	Senior Managing Director, MIRA Latin America	36
Jaime Lara	Chief Executive Officer of our fund	50
Peter Gaul	Head of Real Estate Operations for our fund	55
Juan Monroy	COO and Head of Acquisitions for our fund	40
Dr. Álvaro de Garay	Independent Member	65
Juan Antonio Salazar	Independent Member	74
Luis Alberto Aziz	Independent Member	48

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 performed consulting work for Oracle de México and other multinational 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 has completed post-graduate work at Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. Mr. Aziz is a founding partner of Aziz & Kaye Abogados, S.C. and was a founding partner of SAI Derecho & Economía, remaining in the firm for 19 years. During this time, he was dedicated to advising Mexican and multinational companies in the design and negotiation of various business transactions. He was also part of the legal team during the negotiation of the North American Free Trade Agreement and founded the Mexican Arbitration Center (CAM). His areas of expertise are: Mergers and Acquisitions, Economic Competition, and Corporate Law. In his career, he has developed extensive expertise in business law, mainly in the defense of minorities' rights and sophisticated procedures of purchase and sale. In terms of Economic Competition, he has advised leading companies in the notification of global and domestic mergers, and in the defense of companies under investigations initiated for alleged antitrust practices in various sectors. He graduated with honors from the Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), and earned his Master's degrees in International Law and European Community Law at the University of Georgetown and the Collège d'Europe, respectively. He currently teaches Arbitration and Economic Competition courses in various universities in Mexico, and serves on the board of directors of several national and foreign companies. Luis Alberto has been recognized by *Chambers magazine*, *Legal 500* and *Latin Lawyers* as one of the best lawyers in Economic Competition and Arbitration in Mexico.

In his Pro Bono work, for over 15 years he has been part of the board of JUCONI Foundation, an organization working with homeless children and their families.

Authority, Meetings of the Technical Committee

Each member of the Technical Committee is entitled to one vote unless they are required to abstain from voting due to a conflict of interest or as otherwise required under our Trust Agreement, as set forth below. In order for the meetings of the Technical Committee to be deemed validly convened, a majority of its members or their respective alternates must be present. Resolutions of the Technical Committee are adopted by a majority vote of the members present and entitled to vote. Our Technical Committee may also adopt unanimous resolutions outside of a meeting.

The duties and responsibilities of the Technical Committee include, without limitation:

- approving any acquisition or disposition or sale of assets, properties or rights by us that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 5% or more (but less than 20%) of the

value of our trust estate, based on the value of the trust estate at the end of the immediately preceding quarter, in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period;

- with the prior written approval of our Audit and Practices Committee, approving our policies on related party transactions, in each case, with respect to our investment trusts, the settlor or the Manager, and discussing and, if applicable, approving any Related Party Transaction; provided that (i) the favorable vote of the majority of the independent members of the Technical Committee will be required to approve such matter, and (ii) in the understanding that the members of the Technical Committee designated by the settlor and/or the Manager, and/or that have a conflict of interest will be required to abstain from voting, without the latter affecting the required installation quorum of such Technical Committee meeting, and (2) any related party transaction must be entered into on market terms;
- approving the appointment, removal and replacement of our Independent Valuer who will carry out the valuation of our assets (unless those appraisers are pre-approved under our Trust Agreement), provided that only those members of the Technical Committee that are independent members will be entitled to vote on such matter;
- approving the appointment of the members of our Audit and Practices Committee and our Indebtedness Committee;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit and Practices Committee, approving our applicable accounting policies and any changes thereto;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit and Practices Committee, approving the presentation of our financial statements to our CBFH holders for approval;
- approving any changes to our distribution policy proposed by our Manager, and any distributions to our CBFH holders proposed by our Manager that do not comply with our distribution policy, so long as any such changes are in compliance with Article 187 under Mexican federal income tax law and, if not in compliance with such article, pursuant to the prior approval of our CBFH holders;
- approving the appointment or removal of any property administrator of some or all of our real estate assets, the commencement of any claims against any property administrator, and any material amendments to any property administration agreement; reviewing (at least quarterly) information and reports regarding the performance of each property administrator under its respective property administration agreement; and requesting any other information and reports that it determines necessary, in its discretion, to facilitate its oversight of the property administrators;
- instructing our Trustee to undertake a repurchase or cancellation of our CBFHs, upon the prior request of our Manager;
- approving any other matters brought before it by our Manager;
- approving the creation of any liens over the assets, property or rights of our trust estate or the estate of our investment trusts that, either individually or together with a series of related transactions during a twelve-month period, represent 5% or greater (but less than 20%) of the value of our trust estate; and
- in the event we fail to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs, approve the report that will have to be delivered to the CBFH holders meeting informing them of such situation, and approving a corrective plan within the 20 business days following the date such failure is made public, in the understanding that such report and corrective plan require the prior approval of the majority of the independent members of the Technical Committee.

Audit and Practices Committee

Our Audit and Practices Committee consists of three members, who are appointed by our Technical Committee, and who are required to be independent members. The current members of our Audit and Practices Committee are Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar and Luis Alberto Aziz. Our Audit and Practices Committee is responsible, among other things, for (i) evaluating our external auditor's performance, analyzing the opinions, reports and documents prepared by our external auditor, holding at least one meeting per fiscal year with our external auditor (ii) approving the appointment, removal and/or substitution of our external auditor; provided, that our current external auditor is KPMG Cárdenas Dosal, S.C., and provided, further, that any substitute external auditor will be an accounting firm with international standing independent from the Manager and our Trustee; (iii) reviewing our draft financial statements and recommending that our Technical Committee approve our financial statements for submission for the approval of our CBFH holders; (iv) receiving comments or complaints by the CBFH holders, creditors, members of our Technical Committee and other interested third parties in connection with our approved guidelines, policies, internal controls and audit practices, and investigating possible violations

to these guidelines and policies, internal controls and practices; (v) meeting as appropriate with the relevant officers of our Manager, the Common Representative of the CBFI holders and Trustee; (vi) discussing and, if applicable, recommending to the Technical Committee the approval of our accounting policies and any changes thereto; (vii) investigating any possible breaches of the operations, policies, guidelines or internal auditing procedures and accounting registry; (viii) expressing an opinion on Related Party Transactions, including transactions with our Manager or its related parties; and (ix) recommending that our Technical Committee request from our Manager and our Trustee any information that may be necessary or convenient so that our Technical Committee may comply with its duties.

Indebtedness Committee

Our Technical Committee has appointed Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime Lara and Juan Monroy to form our Indebtedness Committee, which must be comprised of a majority of independent members. Our Indebtedness Committee has the following responsibilities:

- to monitor the establishment of internal controls and mechanisms in order to verify that each incurrence of indebtedness by our fund is compliant with the applicable rules and regulations of the CNBV; and
- to provide the Technical Committee with timely information about our financing activities and any failure to comply with the applicable rules and regulations of the CNBV.

ix. Property Administration

As of the date of this report, the day-to-day administration of our properties is administered as follows (i) our industrial properties are administered by our internal property administration, leasing, engineering and accounting services platform which was established by, and is a wholly-owned subsidiary of, our fund; (ii) the retail and office properties comprising the Fondo Comercial Portfolio and the Carr Portfolio are administered by CBRE; and (iii) the retail properties comprising the Kimco Portfolio are administered by Frisa. CBRE and Frisa are external property administrators contracted by our investment trusts, and we believe that CBRE and Frisa (which has experience in the administration of the respective Kimco Portfolio prior to our acquisition of a 50% interest therein and which is the owner of the remaining 50% interest in the investment trust that holds the Kimco Portfolio) are well-positioned to continue to provide property administration services. Our property administration agreements with CBRE expire in April 2015 and our property administration agreements with Frisa expire in March 2019. Our property administration agreement with Frisa will automatically renew for successive five year periods, subject in each case to certain early termination rights.

Our Internal Property Administrator was established by our fund in the fourth quarter of 2013, and its executive officers and senior staff have considerable and relevant experience and expertise with respect to property administration in the real estate industry in Mexico. We believe that an integrated property administration platform, through our Internal Property Administrator, deepens our industrial tenant relationships, streamlines our leasing and management process, more effectively identifies and addresses areas of improvement in our properties and their administration, provides for better delivery and management of capital expenditure and maintenance for our properties, and facilitates the flow of information to management.

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*) 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 Mexican financial intermediaries through which our CBFIs are held, and should be creditable by its beneficiaries; however, certain beneficiaries, such as Mexican *Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro* (SIEFORES) and certain tax exempt foreign pension funds, are not subject to this withholding tax and are entitled to receive the amounts distributed on a gross basis.

xi. Distribution Policy

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 Articles 187 and 188 of the Income Tax Law. Any changes to our distribution policy that do not comply with the provisions of Articles 187 and 188 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, applicable 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.

Beginning in the first quarter of 2015, we will use adjusted funds from operations (“AFFO”) as a basis for determining our cash available for distribution, with an expected payout ratio of between 95%-100% of the AFFO generated by MMREIT’s existing portfolio. We derive AFFO by subtracting from FFO (refer “Management’s Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations - Other Non-GAAP Financial Information”) normalized capital expenditures, tenant improvements and leasing commissions, with a proportionate adjustment of items attributable to equity accounted investees. Normalized capital expenditures include recurring capital expenditures required to maintain the long term value of our fund’s properties and their revenue stream, and exclude capital expenditures related to expansions, developments and other one-off items. We believe AFFO more closely aligns with the sustainable cash generation of our portfolio of properties over the long term.

On April 29, 2014, we authorized a distribution of 108.0% of our funds from operations from January 1, 2014 to March 31, 2014, or Ps.0.475 per CBFI, which was paid on May 16, 2014. On July 28, 2014, we authorized a distribution of 99.8% of our funds from operations from April 1, 2014 to June 30, 2014, or Ps.0.475 per CBFI, which was paid on August 11, 2014. On October 27, 2014, we declared a distribution of 97.1% of our funds from operations from June 30, 2014 to September 30, 2014, or Ps.0.354 per CBFI, which was paid on November 7, 2014. On February 26, 2015, we declared a distribution of 85.8% of our funds from operations from September 30, 2014 to December 31, 2014, or Ps.0.354 per CBFI, which was paid on March 13, 2015.

xii. Summary Financial Information.

Consolidated Statements of Comprehensive Income

The following sets forth the income statement of the Fund representing the financial year ended December 31, 2014 and December 31, 2013.

	2014 \$'000	2013 \$'000
Property related income	2,205,946	1,712,195
Property related expenses	(332,432)	(194,042)
Net property income	1,873,514	1,518,153
Management fees	(160,003)	(150,860)
Transaction related expenses	(29,732)	(258,870)
Professional, legal and other fees and expenses	(44,968)	(59,260)
Total expenses	(234,703)	(468,990)

Finance costs	(678,740)	(554,782)
Financial income	79,981	101,453
Other income	105,940	110,597
Share of profits from equity accounted investees	237,860	-
Foreign exchange loss	(1,432,735)	(17,581)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	2,389,699	458,905
Unrealized revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value	939,386	(80,413)
Profit for the year	3,280,202	1,067,342

xiii. Relevant Information for the Period

No Material Changes, Breaches or Legal Proceedings

Other than as disclosed through public releases (*eventos relevantes*), 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 material breaches of contract with respect to the aforementioned agreements.

There are no material 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 January 1, 2014 through March 31, 2015 in accordance with CNBV Regulations (all Ps. and US\$ amounts have been converted, where required, with reference to the exchange rate disclosed in the respective public release):

- On March 31, 2015, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, April 30, 2015 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the first quarter 2015.
- On March 17, 2015, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) issued by MMREIT, and that such movement on March 17, 2015, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On March 10, 2015, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) issued by MMREIT, and that such movement on March 10, 2015, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On February 26, 2015, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's fourth quarter and full year 2014 financial results and distribution. MMREIT reported total proportionately combined revenues of Ps.642.6 million for the fourth quarter of 2014 compared with Ps.477.6 million in prior comparable period, and Ps. 2,341.0 million for the full year ended December 31, 2014 compared with Ps.1,712.2 million for the prior comparable period. FFO totaled Ps.334.9 million for the fourth quarter of 2014 compared with Ps. 233.2 million in the prior comparable period, and FFO of Ps.1,184.6 million for the full year of 2014 compared with Ps.927.0 million in the prior comparable period. There were

811,363,500 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2014. MMREIT authorized a distribution of Ps.0.354 per certificate for the quarter, payable on March 13, 2015 to holders of record on March 12, 2015. MMREIT certificates trading ex-distribution on March 10, 2015.

- On February 18, 2015, the Trustee issued a public release disclosing that MMREIT completed the acquisition of a 100% interest in a 59,200 square meter (637,000 square foot) two-building industrial property located in Monterrey, Nuevo Leon from Ridge Property Trust II for US\$58.0 million (approximately Ps.864.0 million), excluding transaction costs and taxes.
- On February 11, 2015, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, February 27, 2015 at 7:30 a.m. / CT 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the fourth quarter and full year 2014.
- On February 10, 2015, the Trustee issued a public release announcing that Mr. Jaime del Rio stepped down as Head of Investor Relations for MMREIT to pursue other opportunities.
- On January 28, 2015, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) issued by MMREIT, and that such movement on January 28, 2015, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On December 22, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT reached an agreement to acquire a 100% interest in a 59,200 square meter (637,000 square foot) two-building industrial property located in Monterrey, Nuevo Leon, from Ridge Property Trust II for US\$58.0 million (approximately Ps.849.7 million), excluding transaction costs and taxes.
- On October 30, 2014, the Trustee issued a public release announcing that its previously declared distribution of Ps.0.354 per certificate for the quarter ended September 30, 2014 would be payable on November 7, 2014 to shareholders with a record date of November 6, 2014. MMREIT certificates would commence trading ex-distribution on November 4, 2014.
- On October 28, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT submitted its third quarter 2014 financial results through the Emisnet platform together with its financial statements and supplementary investor information for the period to September 30, 2014. MMREIT noted a typographical error in the *evento relevante* issued on October 27, 2014 announcing MMREIT's financial and operating results for the third quarter 2014. MMREIT's debt service coverage ratio (DSCR) as of September 30, 2014 was 5.3x as reflected in the Supplementary Financial Information released by MMREIT, not 5.42x as stated in the *evento relevante*.
- On October 27, 2014, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's third quarter financial results. MMREIT reported total proportionately combined revenues of Ps.588.5 million for the third quarter of 2014 compared with Ps.411.3 million in prior comparable period, and Ps. 1.68 billion for the nine months ended September 30, 2014 compared with Ps.1.22 billion for the prior comparable period. FFO totalled Ps.295.9 million for the third quarter of 2014 compared with Ps. 262.2 million in the prior comparable period, and FFO of Ps.849.7 million for the nine months of 2014 compared with Ps.692.0 million in the prior comparable period.
- On October 17, 2014, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) issued by MMREIT, and that such movement on October 17, 2014, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On October 1, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Tuesday, October 28, 2014 at 7:30 a.m. Mexico City time 9:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the third quarter of 2014.
- On September 24, 2014, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) issued by MMREIT, and that such movement on September 24, 2014, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.

- On September 23, 2014, the Trustee issued a public release announcing that it had completed its global offering of real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) following its successful pricing on September 17, 2014. A total of 206,612,583 CBFIs were issued in the global offering, including the exercise of the over-allotment option, for gross proceeds of approximately Ps. 4,855 million (US\$367 million).
- On September 22, 2014, the Trustee issued a public release announcing that the local over-allotment option granted by MMREIT in the public offering in Mexico of real estate certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) on September 17, 2014 to J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Group Financiero, Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley Mexico, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. and BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., in their capacity as Mexican underwriters, was exercised in full for an amount of 9,401,939 CBFIs. MMREIT also announced the international over-allotment option granted by MMREIT in the private offering of CBFIs outside Mexico in reliance on Rule 144A and Regulation S under the U.S. Securities Act of 1933 made simultaneously with the public offering in Mexico on September 17, 2014 to Morgan Stanley & Co. LLC, BofA Merrill Lynch, Itau BBA USA Securities, Inc., J.P. Morgan Securities, LLC, Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch and Macquarie Capital, in their capacity as initial purchasers, was partially exercised for an amount of 17,210,644 CBFIs.
- On September 18, 2014, the Trustee issued a public release announcing that it had successfully priced the global offering of 180 million of its real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) for total gross proceeds of Ps.4,230 million, or approximately US\$320 million, excluding the over-allotment option.
- On September 4, 2014, the Trustee issued a public release announcing that it had commenced marketing efforts to carry out a public offering in Mexico, and a private offering outside of Mexico in accordance with the Rule 144A and Regulation S of the Securities Act of 1933 of the United States, of real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs), in accordance with the resolutions passed at the Extraordinary and Ordinary Meeting of holders held on August 27, 2014.
- On September 4, 2014, the Trustee issued a public release presenting the local and international road show Follow-On offerings presentation.
- On September 3, 2014, the Trustee issued a public release announcing that the global certificate that evidences its real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) and which is currently held by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., will be substituted on September 11, 2014 (superseding the previously announced date of September 5, 2014), as a result of the resolutions passed at the Extraordinary and Ordinary Meeting of holders held on August 27, 2014.
- On August 28, 2014, the Trustee issued a public release announcing the approval of the title exchange and issuance of a maximum 300 million additional real estate certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios* or CBFIs).
- On August 27, 2014, the Trustee issued a public release announcing the results of the Extraordinary and Ordinary Meeting of holders of its real estate certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) held on August 27, 2014. Results included the modification of MMREIT's constituent documents to be conformed to new FIBRA regulations issued by the Mexican Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*) and recent amendments to the Securities Market Law, as well as the adoption of MMREIT's borrowing policy and the issuance of up to an additional 300 million CBFIs, which would be held in treasury to (i) be offered in Mexico and/or outside Mexico, through public or private offerings; and/or (ii) would be used as consideration for investments in real estate assets.
- On August 21, 2014, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) issued by MMREIT, and that such movement on August 21, 2014, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On August 11, 2014, the Trustee issued a public release announcing that it would hold an Extraordinary and Ordinary Meeting of holders of MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) on August 27, 2014 at 10:00 am in the offices of Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Main purpose of the meetings was to seek approval to modify MMREIT's

constituent documents to be conformed to new FIBRA regulations issued by the Mexican Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*) and recent amendments to the Securities Market Law, as well as the adoption of MMREIT's borrowing policy and the issuance of up to an additional 300 million CBFIs, which would be held in treasury to (i) be offered in Mexico and/or outside Mexico, through public or private offerings: and/or (ii) would be used as consideration for investments in real estate assets.

- On August 7, 2014, the Trustee issued a public release announcing the signing of two industrial property leases totalling approximately 10,360 square meters (111,500 square feet) in Mexicali and Queretaro.
- On July 31, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT's previously declared distribution of Ps.0.475 per certificate for the quarter ended June 30, 2014 would be payable on August 11, 2014 to shareholders of record on August 8, 2014.
- On July 28, 2014, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's second quarter supplementary financial information.
- On July 28, 2014, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's second quarter financial results. MMREIT reported total proportionately combined revenues of Ps.571.4 million for the second quarter of 2014 compared with Ps.412.4 million in prior comparable period, and Ps.1.10 billion for the six months ended June 30, 2014 compared with Ps.0.81 billion for the prior comparable period. FFO totalled Ps.287.7 million for the second quarter of 2014 compared with Ps.220.4 million in the prior comparable period, and FFO of Ps.553.8 million for the six months of 2014 compared with Ps.431.7 million in the prior comparable period.
- On June 27, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Tuesday, July 29, 2014 at 7:30 a.m. CT 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the second quarter 2014.
- On June 18, 2014, the Trustee issued a public release commenting on the amendments to the issuers' regulations (*Circular Unica de Emisoras*), applicable to FIBRA's, issued by the Mexican Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores* or CNBV) and published in the *Diario Oficial de la Federación* on June 17, 2014. MMREIT stated it did not anticipate any material impact to its business model as a result of the regulations as a whole.
- On June 3, 2014, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) issued by MMREIT, and that such movement on June 3, 2014, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On May 27, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT submitted its first quarter 2014 financial results through the Emisnet platform to reflect non-material reclassifications of certain amounts in the Statement of Changes in Equity. These reclassifications did not have an impact on the financial results submitted by MMREIT through the Emisnet platform on April 30, 2014 and were consistent with the financial statements released by MMREIT on April 29, 2014.
- On May 8, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT's previously declared distribution of Ps.0.475 per certificate for the quarter ended March 31, 2014 would be payable May 16, 2014 to shareholders with a record date of May 15, 2014.
- On April 29, 2014, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's first quarter financial results. MMREIT reported total proportionately combined revenues of Ps.528.6 million for the first quarter of 2014 compared with Ps.405.8 million in prior comparable period. FFO totalled Ps.266.1 million for the first quarter of 2014 compared with Ps.211.3 million in the prior comparable period.
- On April 29, 2014, the Trustee issued a public release announcing the appointment of Mr. Juan Monroy as Chief Operating Officer. Mr. Monroy previously served as MMREIT's Head of Acquisitions and would maintain those responsibilities in his new role.
- On April 3, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, April 30, 2014 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the first quarter 2014.
- On April 3, 2014, the Trustee issued a public release announcing the appointment of Mr. Jaime del Rio as Head of Investor Relations.
- On March 28, 2014, the Trustee issued a public release disclosing that MMREIT completed the acquisition of a 50% interest in a portfolio of nine properties and additional land from Kimco Realty.

MMREIT acquired its 50% interest for Ps.1.47 billion, excluding VAT, transaction costs and property taxes.

- On March 27, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT completed the acquisition of City Shops del Valle, a 15,914 square meter (171,297 square foot) retail center located in the Mexico City Metropolitan Area, in Colonia del Valle. MMREIT had previously announced in July 2013 its agreement to acquire City Shops del Valle as part of an acquisition of a portfolio of six properties. The acquisition of the City Shops del Valle property was conditioned upon completion of construction. MMREIT paid approximately Ps.2.8 billion (US\$216.9 million) for the six properties, excluding transaction costs and taxes, with a potential earn-out of up to approximately Ps.84.4 million (US\$6.5 million) payable to the sellers based on additional lease up.
- On March 3, 2014, the Trustee issued a public release announcing that the previously declared distribution of Ps.0.47 per certificate for the fourth quarter ended December 31, 2013 would be payable March 10, 2014 to shareholders with a record date of March 7, 2014. MMREIT declared total distributions of Ps.1.94 in 2013, which was at the upper range of MMREIT's guidance.
- On February 26, 2014, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's fourth quarter and full year 2013 financial results. MMREIT reported total property rental income of Ps.476.9 million for the fourth quarter of 2013 and Ps. 1.71 billion for the full year ended December 31, 2013. FFO totalled Ps.233.2 million for the quarter and Ps.927.0 for the full year of 2013. MMREIT's initial global offering occurred on December 19, 2012 and as a result MMREIT has not reported prior comparable period data. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2013.
- On February 21, 2014, the Trustee issued a public release announcing that Mr. Graeme Conway has joined the board of Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V. (MMREM), the manager of Macquarie Mexican REIT. Mr. Conway, based in New York, is Head of Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) Americas and is a member of the MIRA Americas Executive Committee. Mr. Conway replaces Mr. Michael Cook.
- On January 24, 2014, the Trustee issued a public release announcing the launch of MMREIT's internal property administration platform, MMREIT Property Administration (MPA). The new platform, which was rolled-out in January, is a full-service platform responsible for providing industrial property administration, leasing and accounting services. MPA is headquartered in Monterrey.
- On January 22, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, February 26, 2014 at 7:30 a.m. CT / 8:30 ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the fourth quarter and full year 2013.

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) Risk Factors

An investment in our CBFIs involves a high degree of risk. In addition to other information in this Annual Report, you should carefully consider the following risks before investing in our CBFIs. The occurrence of any of the following risks could materially and adversely affect our financial performance. As a result, the trading price of our CBFIs may decline, and you may lose part or all of your investment.

i. 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;
- our inability to attract and maintain well-known anchor tenants at our retail properties;
- competition faced by our retail properties from other shopping centers or other types of retail stores and other retail channels, such as e-commerce;
- negative perception by consumers regarding the convenience and attractiveness of our retail properties;
- 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 crime and violence which affect consumer traffic in areas where our retail properties are located;
- 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 current fiscal crisis in the European Union and 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, including the entry into the market during the two past years

of other FIBRAs. As a result we may increasingly find ourselves in competition with large institutions that have greater resources than we do. 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. With respect to our retail properties in particular, the opening of new shopping centers near our shopping center properties may require unplanned investments and may hinder our ability to renew our store leases or to lease them to new tenants. Depending on available resources, our competitors may have more flexibility than we do in their ability to offer rental concessions to attract tenants. 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.

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.

The properties in our industrial portfolio are approximately 90.0% occupied and in our retail portfolio are approximately 94.1% occupied, in terms of gross leasable area based upon data as of December 31, 2014. As of December 31, 2014, the weighted average remaining lease term for our industrial and retail/office properties based on leased area was 3.1 and 8.0 years, respectively. As of December 31, 2014, approximately 18.7% of our industrial leases and 8.6% of our retail leases, in terms of annualized base rent, were scheduled to expire by December 31, 2015 (excluding leases in regularization). In addition, tenants with leases that have expired but continue to occupy space and make rental payments to us on a month-to-month basis represent 7.5% of the occupied industrial properties and 5.3% of the occupied retail/office properties, based on annualized base rent as of December 31, 2014. We cannot assure you that our leases will be renewed, or that we will be able to find tenants for vacated space at 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 need to be offered to attract new tenants or retain existing tenants. Moreover, our retail properties compete over a limited amount of demand in Mexico for retail real estate, and we cannot assure you that there will be sufficient tenants interested in occupying an anchor store or other leasable space in our shopping center properties, and if we are unable to lease or continue to lease space to an attractive anchor tenant, the attractiveness of the respective shopping center, as a whole, would decline, with respect to other potential tenants. In addition, we may in the future acquire undeveloped or partially occupied properties, as part of our growth strategy, and we cannot assure you that we will be able to lease any such unoccupied or undeveloped space on favorable terms or at all. 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. Furthermore, 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, build-to-suit remodeling 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 in order to retain tenants whose leases expire and to attract new tenants in sufficient numbers. Additionally, 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 or continue to be delinquent in their rental payments, delay lease commencements, and decline to extend or renew a lease upon its expiration or on terms favorable to us, or exercise early termination rights, if available. The financial condition and results of operations of our retail tenants in particular are substantially linked to our retail tenants' sales, which are in turn dependent on various factors related to consumer spending and other factors that affect consumer income, including prevailing economic conditions in Mexico and in the specific markets in which our shopping centers are located. A reduction in the customer flow to our shopping centers as a result of any of these factors, or as a result of increased competition in the proximity of our shopping centers, could result in a decline in sales volumes, which could adversely impact the capacity of our retail tenants to pay rent. For the year ended December 31, 2014, 3.6% of total retail revenues was comprised of variable components (based on tenant sales). We 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 (*concurso mercantil*), liquidation or insolvency of our tenants may adversely affect the income produced by our properties. Although most of our leases are partially or fully secured by guarantees, letters of credit or security bonds or deposits, liquidation or tenant bankruptcies (*concurso mercantil*) could result in the termination of the tenant's lease, which could affect our financial performance. Any liquidation or bankruptcy (*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 our properties 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 the applicable civil codes of the states of Mexico in which our properties are located, 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.

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 the completion of our Global Offering 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.

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 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.

As of December 31, 2014, 85.7% of our portfolio, in terms of GLA, and 73.0% of our portfolio, in terms of annualized base rent, was made up 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 44.7% of our total leased area and 46.1% of our annualized base rent for our industrial properties as of December 31, 2014. 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. The following regions account for the following percentages of our industrial GLA as of December 31, 2014: Chihuahua (20.2%); Tamaulipas (18.9%); and Nuevo Leon (12.6%). The following states (and districts) will account for the following percentages of our retail GLA as of December 31, 2014: Estado de Mexico (40.8%); Mexico City (31.3%); and Nuevo Leon (8.0%). 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.

Our retail properties depend on anchor tenants or other major tenants to attract shoppers and could be adversely affected by the loss of, or a store closure by, one or more of these tenants.

Our retail shopping center properties are typically anchored by large, nationally recognized tenants. At any time, our retail tenants may experience a downturn in their business that may weaken significantly their financial condition. As a result, our retail tenants, including anchor or other major tenants, may fail to comply with their contractual obligations to us, seek concessions in order to continue operations or declare insolvency or bankruptcy, any of which could result in the termination of such tenants' leases and the loss of rental income attributable to the terminated leases. In addition, certain of our retail tenants may cease operations while continuing to pay rent, which could decrease customer traffic, thereby decreasing sales for our other tenants at the applicable retail property. In addition to these potential effects of a business downturn, mergers or consolidations among large retail establishments could result in the closure of existing stores or duplicate or geographically overlapping store locations. Moreover, our retail properties are subject to significant tenant concentration, with the largest retail tenant, Walmart and associated stores, representing 29.9% of our retail leased area and 17.6% of our retail annualized base rent as of December 31, 2014. In addition, our top ten largest industrial tenants represent 22.3% of industrial leased area and 24.4% of industrial annualized base rent, as of December 31, 2014.

Loss, or a store closure by, an anchor tenant or other major retail tenant could significantly reduce our occupancy level or the rent we receive from our retail properties, and we may not have the right to re-lease vacated space or we may be unable to re-lease vacated space at attractive rents or at all. Moreover, in the event of a default by an anchor tenant or other major retail tenant, we may experience delays and costs in enforcing our rights as landlord to recover amounts due to us under the terms of our agreements with those parties. The occurrence of any of the situations described above, particularly if it involves an anchor tenant with leases in multiple locations, could adversely affect our financial performance.

Our retail properties are subject to risks that affect the general retail environment, such as weakness in the economy, the level of consumer spending, the adverse financial condition of large retailing companies and competition from discount and internet retailers.

The retail sector is historically susceptible to periods of economic slowdown, which generally lead to a decrease in consumer spending. The success of our retail properties depends on several factors that relate to consumer spending and/or affect consumer income, including prevailing economic conditions, general business conditions, interest rates, inflation, availability of consumer credit, taxation, consumer confidence in future economic conditions, demographic and population trends, employment levels and wages.

Our financial performance can be affected by the sales volume of our retail tenants and on their ability to create a flow of consumers in our shopping centers, which is dependent on external factors such as national, regional and local economic conditions, consumer spending and consumer confidence, the financial condition of anchor tenants and other large retail companies, the opening of other shopping centers that compete with our shopping centers, the closing of stores in our shopping centers or a decline in the activities of the stores in our shopping centers. Our retail properties also face competition from retailers, discount retailers, outlet malls, internet retailers and other online businesses. Increases in consumer spending via the internet may significantly affect our retail tenants' ability to generate sales in their stores. New and enhanced technologies, including new digital technologies and new web services technologies, may increase competition for certain of our retail tenants. Any of the foregoing factors could reduce consumer traffic to our shopping centers, which could adversely affect the financial condition of our retail tenants, the level of demand for retail space, the willingness of retailers to lease space in our shopping centers, and the relative popularity of our shopping center properties. In turn, these conditions could negatively affect market rents for retail space and could adversely affect our financial performance.

In addition, our ability to increase our revenue and operating income depends in part on steady growth in demand for the products and services offered by our tenants in our shopping centers. A decrease in demand, whether as a result of changes in consumer preferences, reduction of purchasing power or slowdown in the regional, national or global economy could result in a reduction of tenant revenue and, consequently, adversely affect our financial performance.

The retail sector is highly dependent on consumer preferences, which are subject to change, and we may not be able to anticipate and effectively respond to any such changes.

The retail sector is highly dependent on consumer preferences, which are subject to change, and we may not be able to anticipate and respond to any such changes. Changes in consumer preferences, the appearance of shopping centers and retail formats, including physical stores as well as e-commerce, and the construction of a growing number of shopping centers have contributed to ongoing changes and developments in the retail sector. Competition for consumer loyalty and differentiation are tightly connected to the measures taken to renew and develop these retail and shopping center formats. These projects include growing marketing expenditure, selection and modification of the store mix, parking spaces, increasingly complex architectural designs, expanding the number of leisure and service activities and other amenities. Any such changes in consumer preferences, spending patterns and prevailing trends in shopping center formats could reduce traffic at our retail properties, or require us to make significant expenditures in order to improve our properties to make them more attractive to tenants and customers. We cannot assure you that we will be able to anticipate and effectively respond to such trends and developments, and if we fail to do so, our financial performance may be adversely affected.

The occurrence of crime, violence or accidents at our retail properties may have an adverse effect on us.

Because shopping centers are public places and have a large flow of consumers, they are exposed to a variety of incidents, such as crime, theft, robbery, vandalism, violence and accidents, which may occur on or near the premises of our shopping centers, and which may also harm our customers and visitors. Mexico is currently experiencing high levels of narcotic and gang-related violence. Any of these incidents are beyond our control or our ability to prevent. If any of these incidents were to occur, the relevant property could face material damage to its image, and the shopping center's traffic could be reduced due to lack of confidence in the premises' safety, which would affect the respective tenants' volume of sales and the shopping center's results of operations, as well as the attractiveness of our shopping centers to potential tenants. In addition, although we maintain civil liability insurance, we may be exposed to civil liability and be required to indemnify any harmed or damaged visitors, which could result in an adverse impact on our financial performance.

We depend on the availability of public utilities and services, especially for water and electricity, and any reduction or interruption, or increase or volatility in the costs of these services may adversely affect us.

Public utilities, especially those that provide water and electricity, are fundamental for the sound operation of our properties. Any material interruption, or increase or volatility in the cost of these services could result in an increase in our costs and potential defaults in the lease agreements with our tenants. Accordingly, any interruption in the provision of these essential services may adversely affect our financial performance.

Contingent or unknown defects or liabilities could adversely affect our financial condition.

Our investment trusts have assumed certain existing defects or liabilities of the real estate properties, some of which may be unknown or unquantifiable at the time of acquisition or as of the date hereof. Unknown defects or deficiencies might include title defects, title disputes, liens, servitudes or other encumbrances. 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, unpaid tax liabilities 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 these property acquisitions by our investment trusts, this review does 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 or will assume, as part of our property acquisitions, existing unknown defects or liabilities with respect to these properties, which were not detected during the diligence procedures.

In addition, we or our investment trusts 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 defects or 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 customary, but limited representations and warranties.

The sellers of the properties that we have acquired made customary, but 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. 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. Additionally, the sellers of the properties that we have acquired and, to the extent applicable, any guarantors or joint and several obligors (*obligados solidarios*) under the relevant acquisition agreements, may have limited assets from which we may recover.

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.

We and our investment trusts have approximately US\$1.0 billion in aggregate principal outstanding as of December 31, 2014. 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 or other security interests over the properties that comprise our portfolio, and the cash flows deriving therefrom, which are, as the case may be, pledged or otherwise encumbered 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 CBFH 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 (*concurso mercantil*), dissolution or liquidation 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.

New leverage restrictions contained in recent amendments to CNBV Regulations may adversely affect our ability to incur additional indebtedness.

On June 24, 2014, amendments to CNBV Regulations became effective. Among other things, these amendments require that we comply with a new statutory leverage limit and a minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs. We are currently in compliance with those requirements. However, these requirements could prevent us from incurring additional indebtedness in the future, which may restrict our operational flexibility and our ability to grow our business, through acquisitions or otherwise, by means of debt financing. Moreover, if we are unable to increase debt under these regulations, we may seek to issue additional CBFIs which would dilute our existing investors. Furthermore, these restrictions cannot be waived by our Technical Committee and if we were to breach them, the Manager will be required to submit to the Holders Meeting a detailed report of any failure by us to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio, as well as a corrective plan which will set forth the measures to be taken to again comply with such requirements. Such report and corrective plan require the approval of the majority of the independent members of our Technical Committee, which must be obtained no later than 20 business days after our failure to comply is disclosed to the public. The current regulatory leverage limit established by the CNBV is a leverage ratio of 50%. The current regulatory minimum debt service coverage ratio established by the CNBV is a debt service coverage ratio of 1.0x.

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).

Although we have conducted, in connection with past acquisitions, and plan to continue to conduct, in the context of future acquisitions, 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 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.

On July 7, 2013, the Federal Law on Environmental Liability (*Ley Federal de Responsabilidad Ambiental*) entered into force. Among other things, this law is intended to expand environmental liability to include parties having indirectly, through actions or omissions, caused environmental damages. This new law provides that environmental damages can be sought in addition to any applicable administrative, civil or criminal penalties that may apply. Additionally, the entities and individuals authorized to initiate legal actions requesting repair of damages caused to the environment in general (even if such damages do not affect such parties real or personal properties) is broadened to include 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 with more than three years of existence, and state and federal prosecutors for environmental protection. Furthermore, the statute of limitations for environmental liability is extended from five to 12 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 our properties 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 and executing 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, or to raise equity funding on favorable terms 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 other real estate sectors or to new geographic markets, which could adversely affect our income from real estate investments in those sectors or markets.

Upon completion of our Global Offering, our portfolio consisted entirely of industrial real estate properties. Although our business strategy contemplates a diversification of our real estate portfolio in terms of real estate sector, including investments in retail and office real estate, we may be unable to successfully expand our operations to these sectors. Investments in new real estate sectors, whether in connection with our recently completed acquisitions or any acquisitions we may seek to undertake in the future, may expose us to risks to which we have not historically been exposed, including with respect to our competition, insurance and regulatory regimes and tenant base and behavior. In addition, 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 real estate sectors or geographic markets. For example, we may be required to make considerable expenditures before we achieve any scale in new real estate sectors or geographic markets or generate any significant associated revenues. Our ability to gain entry into and operate successfully in additional asset types or geographic markets is dependent upon a number of factors, including our ability to locate and secure properties in attractive locations, the level of existing and future competition, the availability of additional capital, and favorable market conditions. In addition to these risks, we may not possess the same level of knowledge with respect to market dynamics and conditions of any new real estate sector or geographic market in which we may attempt to expand, which could adversely affect our capacity to expand into and operate in any such real estate sectors or geographic markets. We may be unable to obtain the desired returns on our investments in these new real estate sectors or geographic markets. If we are not successful in expanding into new real estate sectors or geographic 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 are 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 the recognition of impairment charges in our statement of comprehensive income.

We expect to be exposed to risks associated with property development.

Substantially all of the properties in our portfolio are developed properties and therefore we do not currently engage in development, construction or redevelopment activities (other than tenant improvements or expansions in the ordinary course). However, as part of our acquisition of the Kimco Portfolio, through the investment trusts with Frisa, the joint venture acquired 66,676 square meters of land adjacent to a number of the Kimco properties, which the joint venture may in the future seek to sub-divide from our properties and/or develop. In addition, we expect that we will engage in other development activities in the future, 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.

We cannot assure you that we will be able to, or will choose to, make distributions to our CBI 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. 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. All of these variables may significantly increase or decrease cash available for distribution and are subject to risks and uncertainties 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.

Beginning in the first quarter of 2015, we will use AFFO as a basis for determining our cash available for distribution. We derive AFFO by subtracting from FFO normalized capital expenditures, tenant improvements and leasing commissions, with a proportionate adjustment of items attributable to equity accounted investees. Normalized capital expenditures include recurring capital expenditures required to maintain the long term value of our fund's properties and their revenue stream, and exclude capital expenditures related to expansions, developments and other one-off items. We believe AFFO more closely aligns with the sustainable cash generation of our portfolio of properties over the long term. AFFO has limitations as an analytical tool, and you should not consider such measure either in isolation or as a substitute for other methods of analyzing our results as reported under IFRS or U.S. GAAP. Because not all companies use identical calculations, the presentation of AFFO may not be comparable to other similarly titled measures of other companies.

Determining cash available for distribution on the basis of AFFO may result in our future distributions being lower than our historical distributions because AFFO takes into consideration reinvestments in our properties and other items, which to this date have been made using surplus cash. We reported an aggregate total of Ps.823.7 million AFFO for the second, third and fourth quarters of 2014.

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. In addition, we expect our capital expenditures for maintaining our properties to increase from historical trends after initial acquisition of these properties.

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 or capital expenditure requirements increase as a result of any of the foregoing factors, our financial performance, including our ability to make distributions, 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 insurance 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.

As of December 31, 2014, we had, together with our investment trusts, approximately US\$270.6 million in variable indebtedness outstanding. 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 reduce funds available to, directly or indirectly through our investment trusts, carry out our activities or pursue business opportunities.

Fluctuations in the value of the Mexican Peso against the US Dollar may have an adverse effect on our financial performance.

The Mexican Peso appreciated against the US Dollar by 5.3% in 2009 and 5.1% 2010, depreciated by 12.9% in 2011, appreciated by 7.1% in 2012, depreciated by 0.6% in 2013, and depreciated by 12.8% in 2014. 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.

Approximately 67.6% of the leases in our portfolio were denominated in US Dollars (92.6% of our industrial leases are denominated in US Dollars and all of our retail leases are denominated in Mexican Pesos) based on annualized base rent as of December 31, 2014. However, a portion of our operating expenses are 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. Conversely we may be adversely affected by a depreciation of the Peso, given that a portion of our revenues are denominated in Pesos and a significant portion of our financial expenses are denominated in US Dollars. In addition, a depreciation of the Peso could also lead to a decrease in consumption across the retail sector in Mexico, which could adversely affect the revenues of our retail tenants, the demand for our shopping center properties or our ability to collect rent from our retail tenants.

Our hedging strategies, if any, may not be successful in mitigating our risks associated with interest rates and foreign exchange rates and could reduce the overall returns on your investment.

We do not currently hedge against interest rate and foreign exchange rate fluctuation risks. To the extent we enter into hedging transactions in the future, we may use derivative financial instruments to provide a level of protection against interest rate and foreign exchange 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 and foreign exchange rate fluctuations. 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 and foreign exchange 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 67.6% of the leases in our portfolio were denominated in US Dollars (92.6% of our industrial leases are denominated in US Dollars and all of our retail leases are denominated in Mexican Pesos) based on annualized base rent as of December 31, 2014, 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 Mexican 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.

Mexican authorities may exercise eminent domain proceedings over any of our properties pursuant to the Mexican Federal Law of Eminent Domain (Ley Federal de Extinción de Dominio).

Mexico's federal government has the authority to seize private property located in Mexico that is employed to commit a felony related to organized crime, drug distribution, kidnapping, car theft or human trafficking. If any of our properties are used to commit any such felonies and the Mexican federal government were to exercise its right of eminent domain and seize any such properties, we may lose all or a portion of our investment in such property. The seizure of any of our properties could adversely affect our financial performance. We cannot guarantee that the relevant authorities will not exercise this power of eminent domain over one or more of the properties that comprise our portfolio. The seizure of any of our properties could adversely affect our expected performance and, consequently, funds flow available to make distributions to holders of our CBFIs.

We are required to comply with the Mexican Law for the Prevention and Identification of Transactions with Proceeds of Criminal Activities.

Mexico's Law for the Prevention and Identification of Transactions with Proceeds of Criminal Activities (*Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita*, or the "anti-money laundering statute") was published in the Mexican Official Gazette on October 17, 2012 and came into effect on July 17, 2013. Regulations issued pursuant to the anti-money laundering statute were published on August 16, 2013 and August 23, 2013 (*Acuerdo 2/2013*) and came into effect on September 1, 2013 (collectively with the anti-money laundering statute, the "anti-money laundering law"). Under the anti-money laundering law, we are required to submit to the Ministry of Finance certain notices by the 17th day of each month following any month during which we engage in (i) real estate construction or development services, or act as intermediaries in the transfer of property or real estate rights related to sales or purchases of real estate, on behalf of customers for whom we perform such services, when such services relating to one customer exceed 8,025 times the minimum wage salary applicable in the Federal District of Mexico City, or (ii) the creation of personal rights to use and enjoyment of real property, when such activities relating to one customer in any month exceed 3,210 times the minimum wage salary applicable in the Federal District of Mexico City (such services are subject to the anti-money laundering law when monthly services for one customer in any month equal or exceed 1,605 times the minimum wage salary applicable in the Federal District of Mexico City) (collectively, the "subject activities"). In addition, under the anti-money laundering law, we must compile and retain information about customers with whom we enter into subject activities, and we must appoint a representative to the relevant financial authorities in order to comply with our obligations under the anti-money laundering law. If we fail to comply with the obligations imposed by the anti-money laundering law, we may be liable to sanctions, including fines, which could have a material adverse effect on our financial performance.

It may be difficult for us to pursue claims in Mexico and to enforce our rights under certain judgments or arbitration awards.

We may have difficulty in successfully pursuing claims in Mexico, as compared to in the United States. Further, to the extent that we obtain a judgment but are required to seek its enforcement in the Mexican courts, we cannot assure you that such courts will enforce the judgment. There are numerous and detailed requirements to enforce in Mexico final judgments against Mexican or foreign entities or individuals obtained by us outside Mexico, making it difficult to enforce such judgments. Additionally, we may have difficulty enforcing arbitration awards in Mexico because they must be validated in Mexican courts, must comply with certain minimum requirements and are sometimes subject to challenges. Furthermore, litigation in the courts of Mexico is often a lengthy and expensive process due to various defenses and motions particular to the Mexican judicial system.

ii. 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 supervise property administrators in order to manage and maintain our properties.

Substantially all personnel and services that we require are provided to us by our Manager, our internal property administrator and our external property administrators. 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 internal and external 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 internal or external 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 internalizing our property administration activities, 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 internal and external 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 internal and external 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.

Our property administration agreements with CBRE expire in April 2015 and our property administration agreements with Frisa expire in March 2019. Our property administration agreement with Frisa will automatically renew for successive five year periods, subject in each case to certain early termination rights. We cannot assure you that we will be able to renew or replace our property administrators, or that we will be successful in integrating the administration of these respective properties under the activities of our Internal Property Administrator, or that such integration 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 external 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 CBFI 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 our Manager or any of its affiliates, to be present) with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs present and entitled to vote in such meeting, 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 CBFI 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 CBFI holders.

We are externally managed by our Manager, which is a corporation within MIRA, a business within the Macquarie Asset Management 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 CBFI holders. Although three of the eight members of our Technical Committee are currently 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 CBFI 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, Macquarie Asset Management, 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 or dispositions 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.

Macquarie Group or related parties of our Manager may be creditors or acquire indebtedness of our fund, and the 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. For example, in connection with our acquisitions, we entered into secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited, which have been repaid. Even though Macquarie Bank Limited is an affiliate of our Manager, its interests will not necessarily be aligned with the interests of our fund and with the interests of the CBFIs.

Our Manager and our external property administrators and their respective affiliates, including their senior management teams, face conflicts of interest with us, which could result in actions that are not in the best interest of us or our CBFIs.

Our fund is externally managed by our Manager, and certain portfolios of real estate properties are externally administered by our external property administrators. Therefore, as third-parties external to us, the incentives of our Manager and our external 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 external 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 external property administrators' judgment with respect to tenant leases. The fees our Manager and our external 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 external property administrators fees are performance based, and this method of compensation could encourage certain additional future offerings of CBFIs, acquisitions, lease arrangements, contracting of services or other transactions or activities related to our fund or our properties in which we overpay or take on undue risk.

In addition, our external property administrators and their affiliates may have other operations in Mexico and we cannot assure you that such external property administrators will not favor other properties owned or administered by them or their affiliates over the properties administered for us. Moreover, our external property administrators may face certain conflicts of interest in their role as property administrator by virtue of the fact that

these external property administrators may be, in the future, affiliates of the sellers from which we purchase the respective properties being administered by them. In addition, our external property administrators may be, in the future, affiliates of the lenders under certain of our investment trusts' secured credit facilities, and therefore these external property administrators' interests may not, in the future, be aligned with those of our fund in the event of a default. Therefore, our external property administrators may be, in the future, incentivized to take actions that would maximize the benefits to their affiliates, as the sellers in connection with our property acquisition agreements, under certain post-closing purchase price adjustments, earn-outs 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 might acquire such properties. These and any other conflicts of interest that our external property administrators may face 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.

Joint venture investments could be adversely affected by our lack of sole decision-making authority, our reliance on joint venture partners' financial condition and disputes between us and our joint venture partners.

In connection with the acquisition of the Kimco Properties, we have consummated a joint venture investment with Frisa, whereby the nine properties acquired from Kimco are held by two investment trusts in which we own a 50% interest, with Frisa holding the remaining 50% interest. Of these properties, three are located in the Mexico City metropolitan area, two in Cancun, two in Tuxtepec, one in Guadalajara and one in Monterrey. These properties have total GLA of 192,425 square meters (comprising approximately 43.4% of our total retail GLA), and are 89.6% occupied, in each case as of December 31, 2014. In addition, we may co-invest in other properties with third parties or related parties, through partnerships, joint ventures or other structures, acquiring non-controlling interests in or sharing responsibility for managing the affairs of a property, partnership, joint venture or other entity. In the context of such joint venture investments, we are not in a position to exercise sole decision-making authority regarding the property, partnership, joint venture or other entity. Investments through partnerships, joint ventures, or other entities may, under certain circumstances, involve risks not present were a third party not involved, including the possibility that joint venture partners might become bankrupt, fail to fund their share of required capital contributions, make poor business decisions or block or delay necessary decisions, including decisions to distribute available cash to the joint venture parties. Joint venture partners may have economic or other business interests or goals which are inconsistent with our business interests or goals, and may be in a position to take actions contrary to our policies or objectives. Such investments may also have the potential risk of impasses on decisions, such as a sale, because neither we nor our joint venture partners would have full control over the partnership or joint venture. Disputes between us and our joint venture partners may result in a deadlock or in litigation or arbitration that would increase our expenses and prevent the members of our management team from focusing its time and effort on our business. Consequently, action by, or disputes with, our joint venture partners might result in subjecting the properties owned by the partnership or joint venture to additional risk. In addition, we may in certain circumstances be liable for the actions of our joint venture partners.

As a result of being 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 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 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.

iii. Risks Related to Mexico

Unfavorable political, economic, legal and regulatory risks 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 4.7% 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. Decreases in the growth rate of the Mexican economy or in the local economies where our properties are located, periods of negative growth or increases in inflation or interest rates may result in lower demand for our properties. Because a large percentage of our costs and expenses are fixed, we may not be able to reduce costs and expenses upon the occurrence of any of these events, and our profit margins may suffer as a result. 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.

No single party currently has an absolute majority in any chamber of the Mexican Federal Congress. The absence of a clear majority in the legislature, as well as any misalignment between the legislature and the executive branch could result in deadlock and prevent the timely implementation of structural reforms, which in turn could have an adverse effect on the Mexican economy. We cannot assure you that political developments in Mexico will not have an adverse effect on our financial performance.

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. Increases in criminal activity in areas where our shopping centers are located could also lead to a perception that these areas are unsafe, which could decrease customer traffic, thereby adversely impacting our retail tenants' operations, as well as the attractiveness of our retail properties to potential tenants.

As of December 31, 2014 approximately 45.4% of our properties, in terms of GLA, are located in Chihuahua, Tamaulipas and Nuevo León, which are among the Mexican states most affected by drug cartel 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 in particular customer traffic at our shopping centers, 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, 3.6% for 2012, 4.0% for 2013 and 4.1% for 2014. 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 Mexican Pesos). Based on annualized base rent as of December 31, 2014, approximately 67.6% of the leases in our portfolio are denominated in US Dollars. Based on annualized base rent as of December 31, 2014, 92.6% of our industrial leases were denominated in US Dollars, while all of our retail leases are denominated in Mexican Pesos. Therefore, certain 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, our tenants operate in the manufacturing, retail and services sectors Mexico, and therefore an increase in labor or raw material 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 7.9% and 8.7% 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 TIE) to 4.5% in an effort to encourage lending and stimulate the economy. As a result, the interest rates on CETES decreased to approximately 4.9% in 2009. In addition, in response to a recent economic slow-down, the Mexican Central Bank lowered interest rates in September and again in October of 2013, to 3.50% as of late October 2013. Furthermore, in June 2014, the Mexican Central Bank lowered interest rates again to 3.0%. In the near 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.

iv. 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 tax provisions, and for our investment trusts to comply with passive income investment trust provisions and requirements for Mexican federal income tax purposes. Compliance with Mexican federal income tax provisions 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 tax result (*resultado fiscal*) 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 and type of our income. All distributions will be made pursuant to our distribution policy (unless otherwise approved by our Technical Committee or our CBI 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. In addition, given that certain non-cash movements (e.g., foreign exchange variations, and inflation adjustments) may be considered income for Mexican tax purposes and therefore create additional taxable income, our tax result may exceed our cash available for distributions, and we may not be able

to make sufficient distributions in the future to 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 CBFIs and our ability to make distributions to holders of our CBFIs.

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 CBFIs' 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 and type of income, nature of our 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 compelled to make distributions to holders of our CBFIs 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.

We may be classified as a passive foreign investment company, 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, as well as our Internal Property Administrator structure, we do not believe that we will be classified as a passive foreign investment company (a "PFIC") for United States federal income tax purposes for 2014 or the foreseeable future, although there can be no assurance in this regard. Characterization as a PFIC could result in adverse United States federal income tax consequences to you if you are a United States Holder that holds our CBFIs during any taxable year in which we are a PFIC.

For example, United States Holders that hold our CBFIs during any taxable year in which we are a PFIC 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 "qualified electing fund" election (a "QEF election") or mark-to-market election with respect to our CBFIs (both as described below), such holder will generally 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 CBFIs. 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 CBFIs.

In the event we are treated as a PFIC during any taxable year in which a United States Holder holds our CBFIs, such United States Holder may avoid some of the unfavorable rules described above if it makes a QEF election, in which case the United States Holder will be required to include annually in each year that we are a PFIC 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.

Alternatively, assuming our CBFIs are considered regularly traded on a qualified exchange, a United States Holder may avoid some of 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 in each year that we are a PFIC ordinary gain or loss at the end of such 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%. Despite making either a QEF or mark-to-market election, as described above, non-corporate United States Holders will not be eligible for reduced

rates of taxation on any dividends received from us if we are a PFIC in the taxable year in which such dividends are paid or in the preceding taxable year.

We cannot assure United States Holders that we will not be a PFIC for the current taxable year or any future taxable year. 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.

To ensure compliance with requirements imposed by the Internal Revenue Service, we inform you that any discussion of United States federal income tax matters contained in this Annual Report was not intended or written to be used, and cannot be used, by Holders for the purpose of avoiding penalties that may be imposed on them under federal, state or local tax law.

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, state 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. Additionally, holders of our CBFIs should be mindful that potential future changes in such laws and regulations, especially tax provisions relating to economic activity in general and provisions governing the FIBRA in particular, could adversely affect our financial performance.

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 187 and 188 of the Mexican Federal Income Tax Law, which came into effect beginning January 1, 2004, provide the general tax framework applicable to FIBRAs, such provisions derive from the repealed Mexican Federal Income Tax Law 2002, specifically Articles 223 and 224, which have undergone multiple amendments since their enactment. 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.

The Mexican Congress recently approved a law for an integral financial reform in Mexico, which includes amendments to, among other laws, the Mexican Securities Market Law. The law includes a new statutory regime applicable to FIBRAs in Mexico which, among other things, incorporates certain rights and obligations of holders of the trust certificates issued by FIBRAs under Securities Market Law. Although the applicable rights and obligations under the new law have been contractually included in our Trust Agreement, the financial reforms in the new law may grant additional rights to the holders of our CBFIs not currently included in our Trust Agreement, which could adversely affect our financial performance or the trading price of our CBFIs.

In addition, under Articles 187 and 188 of the Mexican Federal Income Tax Law, at least 70% of the trust estate of a FIBRA must be invested in real estate properties in Mexico, and the remainder of such trust estate must be invested in securities issued by the Mexican federal government and registered in the Mexican National Securities Registry or in stock issued by debt mutual funds (*sociedades de inversión en instrumentos de deuda*). Failure to comply with this regulation may result in the disqualification as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. However, the requirement as currently in effect does not provide any guidance as to whether a FIBRA is permitted to hold assets in the form of cash, whether in Mexican Pesos or other currencies. As of December

31, 2014, 15.8% of our trust estate is comprised of cash and other cash equivalents that are not Mexican federal government securities. We hold such cash and cash equivalents as working capital to fund our costs and expenses, and other obligations. Requests have been made to the Mexican tax authorities to clarify and provide guidance regarding whether a FIBRA is permitted to hold cash, and the Mexican tax authorities may issue an administrative rule in order to provide additional guidance with respect thereto; however, we cannot assure you that any such guidance or clarification will be provided, or that, if and when it is provided, it will not adversely affect our ability to maintain our status as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. If we were forced to materially change our business as a result of Mexican federal income tax regulations, or if we are unable to maintain our status as a FIBRA for purposes thereunder, our financial performance could be materially and adversely affected.

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 municipal taxes on our properties. The real property taxes on our properties may increase as property tax rates change or as the value of 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.

v. Risks Related to our CBFIs

A liquid market for our CBFIs may not be sustained, and fluctuations in our market value could result in a significant loss on your investment.

Because our CBFIs have not been registered under the Securities Act, they are subject to transfer restrictions in the United States. We do not intend to provide registration rights to holders of our CBFIs and do not intend to file any registration statement with the SEC in connection with of our CBFIs. Our CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange. 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, 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 may 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 CBF 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.

As of the date of this Annual Report, our Manager, together with its affiliates, holds 4.5% of our outstanding 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 equivalent to Ps.639.8 million (approximately US\$50.0 million at the time of investment), based on the subscription price of the CBFIs acquired. Our Manager, together with its affiliates, is also required to hold, for a minimum of three years following the consummation of our initial global offering, Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million at the time of investment) investment in our CBFIs that it was required to make with the proceeds from the Net Founder's Grant. In addition, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest any net performance fees, in our CBFIs, subject to approval by our CBF holders. Although our Manager is required to hold, together with its affiliates, its initial investment in our CBFIs 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, an amount equal to the Net Founder's Grant 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 Mexican Pesos.

We will make distributions to holders of our CBFIs in Mexican Pesos. Any significant fluctuations in the exchange rates between Mexican 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 Mexican 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 Mexican 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 CBF holders do not have preferential rights to subscribe to future issuances of our CBFIs.

If our CBF holders authorize additional issuances of CBFIs, our CBF 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 CBF 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 or investors in a U.S. real estate investment fund.

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.

d) Other Securities Issued by the Trust

As of this date, the Trust has not issued any securities other than our CBFIs and has not registered or listed securities other than our CBFIs in the RNV or any other market.

e) Relevant Changes to the Rights of the CBFI Holders

On August 27, 2014, our Trust Agreement and Global Certificate were amended to incorporate amendments made to the LMV and the CNBV Regulations. The relevant changes to the rights of the CBFI holders derived from such amendments are:

- **Holders' Meeting:** Our Manager, each member of the Technical Committee, the Common Representative of our CBFI holders and any of our CBFI holders holding, individually or collectively, 10% or more of our outstanding CBFIs, have the right to request that the Common Representative or our Trustee, as applicable, call a Holders' Meeting, specifying the items of the agenda thereof. Notice of the

meeting must be given 15 calendar days prior to the Holders' Meeting. The information and documents related to the agenda for the Holders' Meeting must be free of charge and available to Holders within 10 calendar days prior to the meeting.

- Additional authorities of the Holders' Meeting include the following:
 - approving any amendment to our investment restrictions and any investment that does not comply with such investment restrictions;
 - approving acquisitions or investments that are Related Party Transactions and represent 10% or more of the value of our trust estate (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period), provided that any of our CBFI holders that are considered Related Parties in such Related Party Transactions shall refrain from voting on the corresponding resolutions;
 - approving the borrowing policy proposed by our Manager and any amendments thereto, as well as any contracting or assumption of indebtedness that is not consistent with the borrowing policy;
 - approving any additional issuance of CBFIs; and
 - approving any amendment to our management fees or other management compensation schemes or fees or any other concept in favor of the Manager, the members of the Technical Committee or equivalent body, or any third party, provided that any of our CBFI holders that are considered related parties with respect to such amendments shall refrain from voting on the corresponding resolutions.
- **Technical Committee:** The Technical Committee must approve the appointment of the members of the Indebtedness Committee. In addition, in the event that the Trust fails to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs, the majority of the independent members of the Technical Committee must approve the report and corrective plan that must be submitted to the Holders' Meeting.
- **Judicial Opposition to Holders' Meeting Resolutions:** 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.
- **Legal Action:** Holders that, individually or jointly, represent 15% or more of our outstanding CBFIs may bring liability actions against our Manager for breach of its obligations, provided that such action shall expire 5 years from the date of the circumstance or act that has caused the corresponding damages.
- **Calling and Adjourning Holders' Meetings:** Holders that represent, individually or collectively, 10% 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 and will also be entitled to request that a 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.

f) Use of Proceeds

On September 17, 2014, we conducted a follow-on global offering of 180 million of our CBFIs for total gross proceeds of Ps.4,230 million, excluding the over-allotment option. Part of the net proceeds from such follow-on offering were used to acquire a two-building industrial property located in Monterrey, Nuevo Leon from Ridge Property Trust II for US\$58.0 million (approximately Ps.864.0 million), excluding transaction costs and taxes, on February 28, 2015. We intend to use the remaining net proceeds from such follow-on global offering in connection with the financing of potential future acquisitions, including associated transaction costs and taxes. Subject to our ability to obtain financing, we may borrow additional funds for the consummation of potential future acquisitions and may use the net proceeds from the follow-on global offering to reduce debt outstanding under existing facilities in order to maintain an appropriate level of leverage. Until we are able to complete any such future acquisitions, we may also invest temporarily in cash equivalents and/or securities issued by the Mexican federal government and registered in the Mexican National Securities Registry.

Additionally, we will continue to target acquisitions of stabilized, income-producing properties located in densely populated markets where supply is constrained, or in markets with high barriers to entry where there is an expectation of long-term capital appreciation. For industrial acquisitions, we intend to continue to focus on key manufacturing and distribution markets that complement our current industrial portfolio. For retail acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico's key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For office acquisitions, we intend to continue to focus on

Mexico City, Monterrey and Guadalajara. We believe we are well-positioned to capitalize on these opportunities through the well-established networks and relationships of our Manager.

g) Public Documents

We have disclosed 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.gov.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.

Investors may obtain a copy of the aforementioned documentation upon written request to the attention of Investor Relations at the offices of the Manager located at Paseo de la Reforma No. 115, 14th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F. 11000, or phone +52 55 9178 7700 or via e-mail at investors@mmreit.mx.

In addition, investors may obtain a copy of the aforementioned documentation upon written request to the attention of Act. Jesús Abraham Cantú Orozco / Lic. Alejandra Tapia Jiménez at the offices of the Common Representative located at Paseo de la Reforma 284, 9th Floor, Col. Juárez, C.P. 06600, or phone +52 55 5231 0588 / +52 55 5231 0161, or via e-mail at jecantu@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx.

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 business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$100 billion in assets under management as of December 31, 2014 (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.

As of December 31, 2014, our portfolio consists of 259 industrial properties and 17 retail/office properties (nine of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 24 cities across 19 states in Mexico, with approximately 3.1 million square meters of GLA, with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail/office property representing more than 17.0% of retail/office GLA. As of December 31, 2014, our industrial properties are 90.0% leased, in terms of GLA, to 359 tenants, and our retail/office properties are 94.1% leased in terms of GLA, to 725 tenants including leading Mexican and multinational companies, with no single industrial tenant accounting for more than 4.2% of industrial annualized base rent and no single retail/office tenant accounting for more than 17.6% of retail/office annualized base rent.

Our portfolio of properties as of December 31, 2014 includes properties acquired in the 2014 fiscal year. On March 27, 2014 we completed the acquisition of one retail property for a purchase price of Ps. 537.8 million (approximately US\$36.5 million) paid in cash. In addition, on March 28, 2014, we acquired a 50% interest in nine additional retail properties for a purchase price of Ps. 1,471.7 million (approximately US\$99.9) million paid in cash, which are held by investment trusts in which we hold a 50% interest, and affiliates of Frisa hold the remaining 50% interest.

Following the consummation of these acquisitions (based upon data as of December 31, 2014), and including one additional acquisition, consummated on February 18, 2015, pursuant to which we acquired one industrial property for aggregate consideration of US\$58.0 million, as of February 28, 2015 we have a diversified portfolio as follows:

- **Industrial, Retail and Office Focus:** Our portfolio consists of 260 industrial real estate properties with 2.7 million square meters of GLA and 17 retail/office properties with approximately 443.8 thousand square meters of GLA (including nine retail properties with approximately 192.5 thousand square meters of GLA held through a 50-50 joint venture with Frisa).
- **Geography:** Our properties are located in 24 cities across 19 states in Mexico.
- **Tenants:** We have 355 industrial tenants (including Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo and Bimbo) operating in more than 14 industry sectors, including the automotive, logistics, electronics, food and beverage, plastics and packaging sectors; and over 700 retail tenants (including Walmart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot).

We believe that we are well-positioned to capitalize on the favorable economic and demographic trends in Mexico. According to the International Monetary Fund, Mexico is the second largest economy in Latin America and has been experiencing continued economic growth since the end of the global financial crisis of 2008-2009.

Despite lower-than-forecast GDP growth of 2.1% in 2014, we expect that the recently enacted reforms and current administration's legislative agenda will drive future economic growth in the medium term in Mexico. Moreover, we expect that the Mexican economy and manufacturing sector will benefit from a continued recovery in the United States economy. The country's manufacturing sector, in particular, has become more competitive globally as a result of Mexico's low and stable labor and freight costs, large skilled labor force and 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. We expect the retail and office real estate sectors to benefit from the country's favorable consumer demand dynamics, characterized by improvements in access to credit and consumer confidence, as well as the current administration's legislative reforms aimed at increasing productivity and competition. We believe that our portfolio, together with the significant local experience of our Manager's management team and MIRA's institutional support, will enable us to take advantage of the attractive opportunities in Mexico's real estate market that we expect to result from the country's anticipated continued growth.

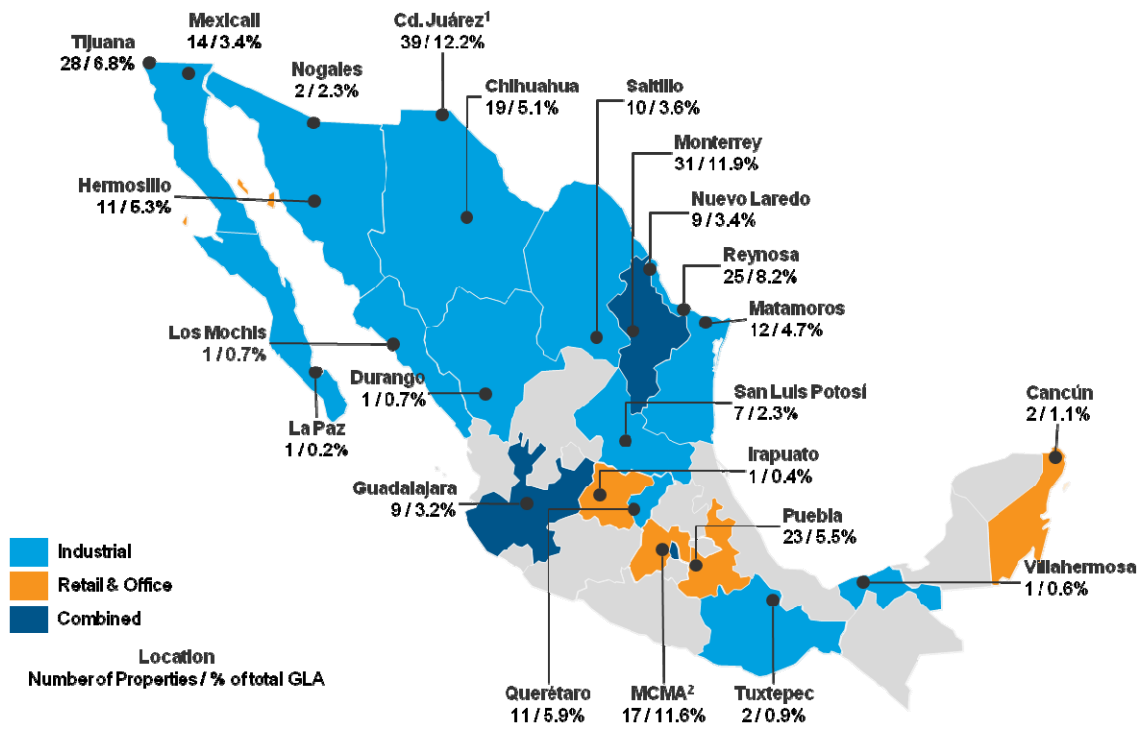
We are a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, for Mexican federal income tax purposes. Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts that are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes.

Our Properties

Our current portfolio is diverse both in terms of real estate sector, geographic distribution and property size, which mitigates risks to a particular sector, property or region within Mexico. Most of these properties were developed by leading Mexican industrial property developers such as Intermex, FINSA and CPA in the case of our industrial portfolio, and Carr and Frisa, along with their partners, in the case of our retail portfolio.

Our properties, as of December 31, 2014 are located in 24 cities across 19 states in Mexico. Our portfolio consists of a combination of industrial, retail and office properties. As of December 31, 2014, approximately 75.0% of our industrial tenants, in terms of leased area, are involved in manufacturing, and 24.0% are involved in distribution and logistics. As of December 31, 2014, our retail/office properties have approximately 725 tenants, which are comprised approximately 33.6% by anchor tenants; 32.0% by small retail vendors; and 11.2% by sub-anchor tenants, in each case in terms of retail/office annualized base rent. Our retail properties have brand-name anchor tenants that include Walmart, Cinépolis and Home Depot.

The following map shows the locations of our properties in Mexico.



1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua

2. Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

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

The table below sets forth the geographic distribution by city of our industrial portfolio as of December 31, 2014.

Industrial Property Distribution by City as of December 31, 2014									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% Industrial GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Industrial Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
Monterrey	30	34	87%	3,800	334	12.6%	\$ 15.9	12.4%	\$ 4.57
Ciudad Juarez	38	41	86%	3,987	370	13.9%	15.8	12.3%	4.11
Reynosa	25	32	86%	2,729	254	9.5%	11.3	8.8%	4.35
Tijuana	28	41	90%	2,258	210	7.9%	9.8	7.6%	4.31
Hermosillo	11	13	95%	1,785	166	6.2%	9.5	7.4%	5.03
Puebla	23	46	96%	1,839	171	6.4%	9.5	7.4%	4.81
Queretaro	11	20	100%	1,979	184	6.9%	9.5	7.4%	4.29
Chihuahua	19	22	88%	1,718	160	6.0%	6.5	5.1%	3.88
Saltillo	10	11	94%	1,204	112	4.2%	6.1	4.8%	4.87
Nuevo Laredo	9	17	92%	1,125	105	3.9%	5.9	4.6%	5.06
Matamoros	12	24	81%	1,564	145	5.5%	5.7	4.5%	4.07
Nogales	2	5	100%	790	73	2.8%	4.4	3.4%	4.95
Mexicali	14	18	84%	1,126	105	3.9%	4.1	3.2%	3.86
Guadalajara	8	8	85%	924	86	3.2%	4.0	3.1%	4.59
San Luis Potosi	7	7	100%	783	73	2.7%	3.9	3.1%	4.52
MCMA ⁽¹⁾	7	13	100%	424	39	1.5%	2.5	1.9%	5.23
Los Mochis	1	3	100%	235	22	0.8%	1.3	1.0%	5.04
Villahermosa	1	2	100%	193	18	0.7%	1.1	0.8%	4.94
Durango	1	1	100%	234	22	0.8%	1.0	0.8%	3.84
La Paz	1	1	100%	66	6	0.2%	0.5	0.4%	7.20
Asencion	1	-	0%	82	8	0.3%	-	0.0%	-
Total	259	359	90.0%	28,644	2,661	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46

The table below sets forth the geographic distribution by city of our retail/office portfolio as of December 31, 2014.

Retail and Office Property Distribution by City as of December 31, 2014									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% Retail and Office GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Retail and Office Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
MCMA ⁽¹⁾	10	463	97%	3,448	320	72.2%	37.3	78.5%	10.0
Monterrey	1	76	77%	382	35	8.0%	\$ 3.7	7.9%	\$ 11.4
Tuxtepec	2	77	88%	313	29	6.5%	2.6	5.4%	8.5
Cancun	2	60	87%	358	33	7.5%	1.9	4.0%	5.5
Irapuato	1	19	98%	147	14	3.1%	1.2	2.4%	7.2
Guadalajara	1	30	91%	130	12	2.7%	0.9	1.8%	6.5
Total	17	725	94.1%	4,776	444	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Includes one office and one mixed-use (retail and office) property

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our industrial portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2014.

10 Largest Industrial Properties as of December 31, 2014 ⁽¹⁾								
City	Industry	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% Industrial GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Industrial Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term as of December 31, 2014 ⁽²⁾
Hermosillo	Automotive	565	52	2.0%	\$ 3.0	2.3%	\$ 4.7	2.0
Queretaro	Food & Beverage	853	79	3.0%	2.8	2.2%	3.0	4.8
Hermosillo	Automotive	424	39	1.5%	2.5	2.0%	5.4	1.0
Nogales	Electronics	392	36	1.4%	2.3	1.8%	5.3	8.2
Nogales	Electronics	397	37	1.4%	2.1	1.6%	4.6	3.9
Nuevo Laredo	Medical	206	19	0.7%	1.8	1.4%	8.0	0.1
Reynosa	Consumer Goods	564	52	2.0%	1.8	1.4%	4.4	6.9
Monterrey	Automotive	318	30	1.1%	1.7	1.3%	4.9	7.8
Ciudad Juarez	Automotive	369	34	1.3%	1.7	1.3%	4.0	3.8
Ciudad Juarez	Medical	238	22	0.8%	1.6	1.2%	6.0	5.4
Total		4,326	402	15.1%	\$ 21.3	16.6%	\$ 4.6	4.4

(1) Largest properties based on annualized base rent.

(2) Weighted average based on leased area.

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our retail portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2014.

10 Largest Retail/Office Properties as of December 31, 2014 ⁽¹⁾									
City	Property	Occupancy	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Retail Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term as of December 31, 2014 ⁽²⁾
MCMA	Multiplaza Arboledas	0.6%	400	37	8.4%	\$ 5.93	12.5%	\$ 13.72	8.1
MCMA	Lancedo	0.4%	294	27	6.2%	5.61	11.8%	17.09	1.6
MCMA	Coacalco	1.7%	633	59	13.3%	5.24	11.0%	7.61	7.8
MCMA	Valle Dorado	0.8%	428	40	9.0%	5.18	10.9%	11.42	8.7
MCMA	Tecamac	3.3%	811	75	17.0%	4.53	9.5%	5.12	9.6
MCMA	Magnocentro 26	0.3%	250	23	5.2%	4.27	9.0%	15.99	3.6
Monterrey	Multiplaza Lindavista	0.7%	382	35	8.0%	3.74	7.9%	11.38	14.5
MCMA	Del Valle	0.3%	172	16	3.6%	2.68	5.6%	13.94	8.7
Tuxtepec	Multiplaza Tuxtepec II	0.5%	216	20	4.5%	1.68	3.5%	8.40	6.7
MCMA	Multiplaza Ojo de Agua	0.8%	240	22	5.0%	1.60	3.4%	6.24	6.6
Total		94.6%	3,825	355	80.1%	\$ 40.5	85.2%	\$ 10.03	8.0

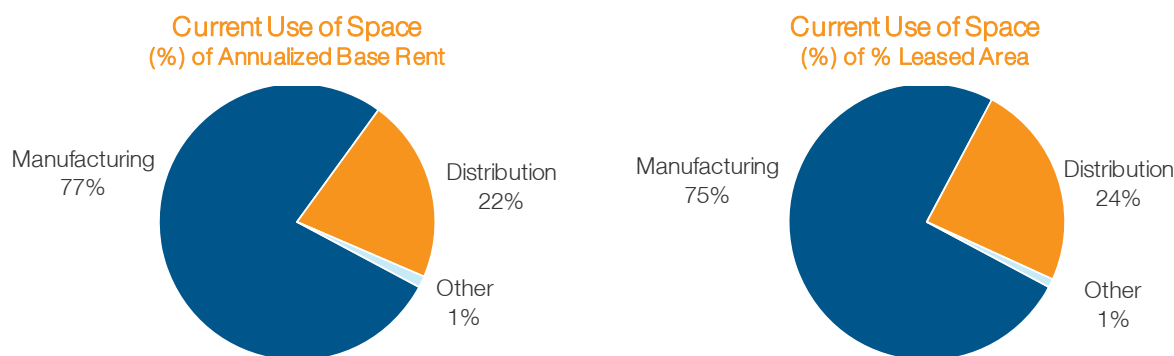
(1) Largest properties based on annualized base rent.

(2) Weighted average based on leased area.

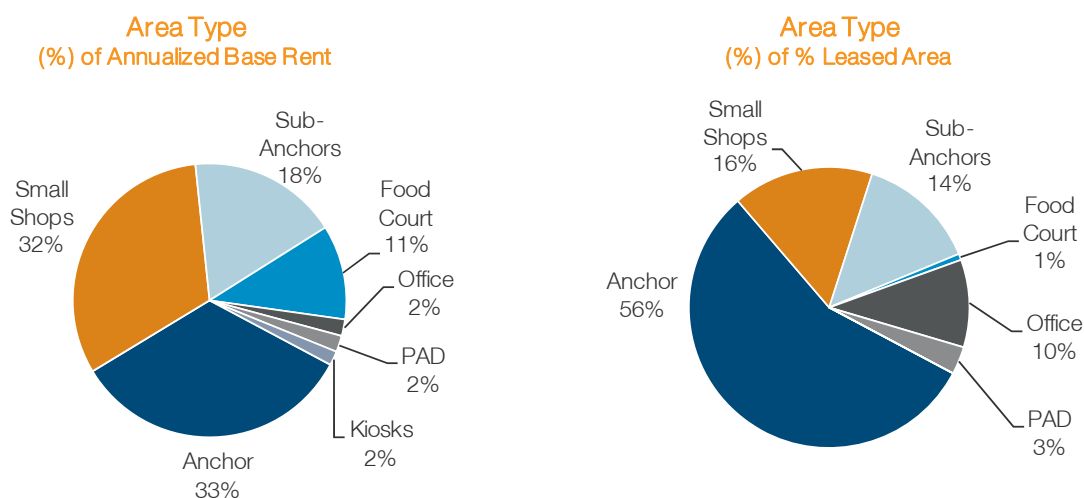
Our Tenants

Our industrial portfolio has a stable and diversified tenant base. As December 31, 2014, these properties were 90.0% leased, in terms of GLA, to 359 tenants, including leading Mexican and multinational companies. No single property accounted for more than 3.0% of our industrial GLA and no single tenant accounted for more than 4.2% of our industrial annualized base rent as of such date.

A majority of our industrial 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 inclined to stay in the buildings where they establish their operations



Our retail/office portfolio has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2014, these properties were 94.1% leased, in terms of GLA, to approximately 725 tenants, including anchor tenants from leading Mexican and multinational brands. No single property accounted for more than 17.0% of our GLA or 17.6% of our retail/office annualized base rent. Associated brands of Walmart represent approximately 29.9% of total retail leased area and 17.6% of retail annualized base rent as of such date.



Our retail/office portfolio includes anchor tenants operating both in the grocery and other retail categories. Anchor stores are vital to a shopping center's effort to attract consumers. As of December 31, 2014, our anchor tenants represented approximately 33.6% of our retail annualized base rent.

Our Leases

Many of the leases related to our industrial properties 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 92.6% of our industrial leases in terms of annualized base rent, as of December 31, 2014, were 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, 2014, the weighted average remaining lease term across our industrial portfolio was approximately 3.1 years. The table below sets forth a summary of industrial lease expirations for leases in place as of December 31, 2014, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

Outstanding Industrial Leases - Year of Expiration as of December 31, 2014						
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m ²)	% Total Expiring Area m ²	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
In regularization ⁽¹⁾	40	161.4	6.7%	\$ 9.6	7.5%	4.96
2015	80	470.4	19.6%	24.0	18.7%	4.26
2016	58	327.6	13.7%	18.3	14.3%	4.66
2017	49	364.1	15.2%	19.2	15.0%	4.39
2018 and thereafter	132	1,072.5	44.8%	57.2	44.6%	4.45
Total	359	2,396	100%	\$ 128.4	100%	\$ 4.46

(1) Corresponds to leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

Many of the leases related to our retail/office properties include the provision for a proportionate recovery of property maintenance, building insurance and repairs. In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit or security bond (*fianza*). Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent and requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits.

Most of these leases provide for rent on a fixed basis, and some leases have a component of rent based on sales in addition to base rent. As of December 31, 2014, 3.2% of the revenues from our wholly-owned retail/office properties were derived from variable rental income. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (based on the official Mexican Consumer Price Index). Substantially all of our retail/office leases are denominated in Mexican Pesos.

Outstanding Retail and Office Leases - Year of Expiration as of December 31, 2014

Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m ²)	% Total Expiring Area m ²	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
In regularization ⁽¹⁾	78	10.0	2.4%	\$ 2.5	5.3%	20.95
2015	171	18.1	4.3%	4.1	8.6%	18.92
2016	141	58.8	14.1%	11.2	23.6%	15.92
2017	201	36.1	8.6%	6.0	12.6%	13.80
2018 and thereafter	134	294.4	70.5%	23.7	49.9%	6.70
Total	725	417	100%	\$ 47.5	100%	\$ 9.49

(1) Corresponds to leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

As of December 31, 2014, the weighted average remaining lease term across our retail/office portfolio was approximately 8.0 years, based on leased area. Our anchor tenants of our retail properties, which tenants typically have longer-term leases, had a weighted average remaining lease term of approximately 11.6 years. The table below sets forth a summary of retail/office lease expirations for leases in place as of December 31, 2014, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

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, managing and, to the extent applicable, exiting 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 capabilities in the real estate sector from around the world. In addition to the Board of Directors, the senior management team of our Manager has in aggregate over 80 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 have acquired and intend to continue to acquire properties from third parties unrelated to MIRA (which does not currently own real estate in Mexico). As with the acquisition of our current portfolio, the terms of any future acquisitions will be negotiated with the objective of maximizing value for our investors. Furthermore, 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 equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US\$50.0 million), based on the subscription price of the CBFIs acquired. In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates, made an additional Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million at the time of investment) investment in our CBFIs in our Global Offering, being a reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2014 our Manager, together with its affiliates, holds 4.5% of our outstanding CBFIs. This

alignment of interests is further strengthened by the structure of our Manager's fees, which includes a base fee linked to our market capitalization and a performance fee, and by the obligation of our Manager, together with its affiliates, to reinvest in CBFIs, for the first ten years of the existence of our fund and subject to approval by our CBFi holders, amounts equal to any Net Performance Fees.

Large Scale and Geographically Diversified Portfolio. We have established a national platform of properties in the industrial, retail and office sectors of the Mexican real estate market. We 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 (as at December 31, 2014) is highly diversified in terms of geography, with 259 industrial properties and 17 retail/office properties (nine of which are held through a 50-50 joint venture with Frisa) located in 24 cities across 19 states in Mexico which we believe mitigates risks to any particular region. Moreover, we believe our portfolio will enable us to capitalize not just on national real estate demand dynamics but also local and regional demand dynamics. We believe that our portfolio is among the largest in Mexico, and that our portfolio is, due to its scale, very difficult for competitors to replicate.

High-Quality, Diverse Tenant Base.

Industrial Portfolio. Our industrial properties are distinguished by high-quality tenants, including many leading Mexican and multinational companies and their subsidiaries. Approximately 75.0% of the tenants in our industrial portfolio, as of December 31, 2014, in terms of industrial leased area, are industrial manufacturers, which we believe tend to have higher relocation expenses as compared to other types of tenants, such as distribution and logistics, and therefore higher retention rates. In addition, our tenant base is diversified in terms of tenant composition. Our top ten largest industrial tenants represent only 22.3% of industrial leased area and 24.4% of annualized base rent, with no single property representing more than 3.0% of industrial GLA and no single tenant representing more than 4.2% of industrial annualized base rent, as of December 31, 2014. Our portfolio also provides diversified industry exposure in Mexico, including tenants operating in the automotive, electronics, logistics, consumer products, medical devices and food and beverage industries, among others.

Retail/Office Portfolio. Our retail/office portfolio provides investors with exposure to a diversified tenant base of over 725 tenants, including supermarket operators, prominent retail anchor tenants and sub-anchor tenants, food and beverage outlets, specialty retailers and the government sector. Our retail/ office tenants include high-quality tenants comprising many leading Mexican and multinational companies and their affiliates, with strong brand recognition in the Mexican market. We believe these types of tenants (or their affiliates) tend to have strong credit quality, and, consequently, more stable lease payment histories. Our top ten largest retail/office tenants and their affiliates (in aggregate across the entire retail/office portfolio) represented 59.7% of retail/office leased area and 48.2% of retail/office annualized base rent, with no single property representing more than 17.0% of retail/office GLA and no single tenant (in aggregate across the entire retail/office portfolio) representing more than 17.6% of retail/office annualized base rent, as of December 31, 2014.

Strong and Stable Cash Flows. The diversification of our portfolio by geography, property size, tenant and sector should reduce the risk of revenue volatility. Our industrial portfolio and retail/office portfolio have occupancy rates of 90.0% and 94.1%, respectively, in terms of GLA, as of December 31, 2014. As of December 31, 2014, our portfolio had total industrial annualized base rent of US\$128.4 million and, total retail/office annualized base rent of US\$47.5 million. Approximately 92.6% of our industrial leases, based on annualized base rent, as of December 31, 2014, are denominated in US Dollars, while substantially all of our retail/office leases are denominated in Mexican Pesos. In addition, most of our retail /office and industrial lease agreements contain annual 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.

Established Internal Property Administrator. We have established an internal property administrator, MMREIT Property Administration, A.C. ("Internal Property Administrator"), that is wholly owned by our Trust and has a team of 60 people across 10 offices in Mexico. Headquartered in Monterrey, in close proximity to a substantial number of our assets, our Internal Property Administrator allows us to remain closer to our tenants and assets through a direct approach to the property management, leasing, engineering and accounting services for our industrial portfolio. In addition, our Internal Property Administrator provides a means of direct communication with our tenants, vendors, authorities and consultants and allows for a more timely and responsive operating environment. Our Internal Property Administrator benefits from the oversight of our highly disciplined and

institutional manager who has established policies and procedures relating to among other things, workplace health and safety, environmental and social responsibility, risk management and corporate governance. The platform provides an opportunity that we believe allows us to derive economies of scale and scalability through the centralized procurement and administration of the management of our industrial portfolio, which is designed to accommodate our fund's growth and acquisition strategy. Moreover, the direct management allows us to exercise increased discipline, visibility and control over the operation of our industrial portfolio along with allowing us to improve and implement best practices with respect to the day-to-day management of our properties.

Sourcing of Acquisition Pipeline to Drive Growth. We 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. So long as an entity within MIRA is our Manager, our fund will have priority over other MIRA-managed funds in respect of investment opportunities sourced by MIRA that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions. We also believe that our scale, market presence and our focus on acquiring stabilized, income producing properties make 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. Since our fund's creation in November 2012 through to the date of this report, we have consummated seven portfolio and asset acquisitions for an aggregate consideration of approximately US\$2.0 billion, which we believe demonstrates our ability to deploy capital through accretive investments. These acquisitions have been sourced from listed entities, real estate investment trusts, fund managers, private investors and developers. In addition, we have identified an acquisition pipeline of real estate portfolios and single properties in the industrial, retail and office sectors and are in discussions with potential sellers. We are also in selective discussions with local developers about potential joint venture opportunities. We intend to acquire additional properties that we deem accretive to investors.

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 14, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F., 11000.

Our Trust Agreement provides that our general business purpose 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.

Our Trust Agreement appoints 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 of the CBFIs holders. As Trustee, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple performs certain actions on our behalf pursuant to the instruction 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 64 Bis 1 of the Mexican Securities Market Law, the CBFIs grant their 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 our fund, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of our trust estate or our fund, in each case, on the terms established under our Trust Agreement. In addition, our CBFIs 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 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; (iv) holders that, individually or jointly, represent 15% or more of outstanding CBFIs may bring liability actions against our Manager for breach of its obligations provided, that such action shall expire 5 years from the date of the circumstance or act that has

caused the corresponding damages; (v) CBFI holders have the right to enter into agreements with respect to the exercise of their voting rights during a holders' meeting; and (vi) holders, or a group of holders, may appoint one member of our Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFI that they hold by a prior written notice to the Manager, our Trustee and the Common Representative.

The appointment of the members of our Technical Committee (and their respective alternates) is subject to the following: (1) the members of our Technical Committee (and their respective alternates) appointed by the holders that qualify as an independent persons will be designated as independent members at the date of their appointment; (2) the appointment of members of our Technical Committee (and their respective alternates) by the holders may only be revoked by the holders meeting when all of the members of our Technical Committee are to be removed; in the understanding that the members of our Technical Committee whose appointment has been so revoked will not be appointed to our Technical Committee within the twelve months following their removal; and (3) if at any time holders that have appointed a member of the Technical Committee cease to represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFI, such holders shall deliver a written notice of such cessation to our Manager, our Trustee and the Common Representative of our CBFI holders and, immediately upon such delivery, the relevant member's (and their alternate's) appointment to our Technical Committee shall be deemed to have been revoked by such holders.

Our Trust Agreement provides that our Trustee may issue CBFI from time to time on the instructions of our Manager and in accordance with applicable Mexican legal requirements. Our CBFI 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 CBFI 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 are not generally liable for our debts or obligations.

After giving effect to the Global Offering, 511,856,000 CBFI were issued and outstanding, and after the over-allotment options were partially exercised, an additional 55,310,126 CBFI were issued. On November 6, 2013 we issued an additional 37,584,791 CBFI as partial consideration for the acquisition of the Carr Portfolio. On August 27, 2014 we issued 300,000,000 CBFI to be held in treasury to (i) be offered in Mexico and/or outside Mexico, through public or private offerings; and/or (ii) be used as consideration for investments in real estate assets. Subsequent to this issuance we conducted a private offering in Mexico and public offering outside of Mexico for 180,000,000 CBFI, and after the over-allotment options were partially exercised, an additional 26,612,583 CBFI were issued.

Our CBFI 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 CBFI 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 CBFI will not benefit from any insurance guaranty association coverage or any similar protection.

ii. Performance of CBFI

- On December 14, 2012, the Trust issued 511,856,000 CBFI for total gross proceeds of Ps.12,796.4 million, without taking into account the over-allotment options. On January 17, 2013, the Trust issued 55,310,126 CBFI for total proceeds of Ps.1,382.8 million. The Face Value and Unamortized Value for each CBFI was twenty-five Pesos at the time of issuance. On September 18, 2014 the Trust issued 180,000,000 CBFI for total gross proceeds of Ps.4,230.0 million, without taking into account the over-allotment options. On September 22, 2014, the Trust issued 26,612,583 CBFI for total proceeds of Ps.625.4 million.
- On April 29, 2014, we declared a distribution of 108.0% of our funds from operations from January 1, 2014 to March 31, 2014, or Ps.0.475 per CBFI, which was paid on May 16, 2014. On July 28, 2014, we declared a distribution of 99.8% of our funds from operations from April 1, 2014 to June 30, 2014, or Ps.0.475 per CBFI, which was paid on August 11, 2014. On October 27, 2014, we declared a distribution of 97.1% of our funds from operations from June 30, 2014 to September 30, 2014, or Ps.0.354 per CBFI, which was paid on November 7, 2014. On February 26, 2014, we declared a distribution of 85.8% of our funds from operations from September 30, 2014 to December 31, 2014, or Ps.0.354 per CBFI, which was paid on March 13, 2015.

- On November 6, 2013 we issued 37,584,791 CBFIs as partial consideration for the acquisition of the Carr Portfolio.
- As of December 31, 2014 the market value per CBFI was Ps.25.27.

iii. Contracts and Agreements

Summary of our Trust Agreement

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.

Our Trust Agreement appoints 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 of the CBFI holders. As Trustee, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple performs certain actions on our behalf pursuant to the instruction of our Manager in accordance with our Management Agreement. Our Common Representative acts as representative of our CBFI holders, supervising our Trustee's compliance with its obligations under our Trust Agreement and our CBFIs, and taking certain actions on behalf of our CBFI 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 their 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 our fund, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of our trust estate or our fund, in each case, on the terms established under our Trust Agreement. In addition, our CBFI 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 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; (iv) holders that, individually or jointly, represent 15% or more of outstanding CBFIs may bring liability actions against our Manager for breach of its obligations provided, that such action shall expire 5 years from the date of the circumstance or act that has caused the corresponding damages; (v) CBFI holders have the right to enter into agreements with respect to the exercise of their voting rights during a holders' meeting; and (vi) 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 by a prior written notice to the Manager, our Trustee and the Common Representative.

The appointment of the members of our Technical Committee (and their respective alternates) is subject to the following: (1) the members of our Technical Committee (and their respective alternates) appointed by the holders that qualify as an independent persons will be designated as independent members at the date of their appointment; (2) the appointment of members of our Technical Committee (and their respective alternates) by the holders may only be revoked by the holders meeting when all of the members of our Technical Committee are to be removed; in the understanding that the members of our Technical Committee whose appointment has been so revoked will not be appointed to our Technical Committee within the twelve months following their removal; and (3) if at any time holders that have appointed a member of the Technical Committee cease to represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs, such holders shall deliver a written notice of such cessation to our Manager, our Trustee and the Common Representative of our CBFI holders and, immediately upon such delivery, the relevant member's (and their alternate's) appointment to our Technical Committee shall be deemed to have been revoked by such holders.

Our Trustee may issue CBFIs from time to time pursuant to the instruction of our Manager and in accordance with applicable Mexican legal requirements. Our CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange under the symbol "FIBRAMQ". Our CBFIs are issued without par value and may be held by either Mexican or non-Mexican investors, as permitted by their respective investment regime. 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.

All Holders Meetings are held at the domicile that the applicable call indicates. The calls for Holders Meetings must be published at least once in a newspaper of major distribution in Mexico and via Emisnet, and delivered to our Trustee or the Common Representative, as applicable, and our Manager at least 15 calendar days before the date of the meeting, setting forth the items to be discussed at the meeting. In addition, all information and documents related to a Holders Meeting shall be made available free of charge in the offices of our Trustee and the Common Representative for review at least 10 calendar days in advance. Our Manager, our Trustee and the Common Representative will at all times have the right to attend Holders Meeting and to speak therein, but are not entitled to vote in such capacities.

An ordinary holders meeting may be called at any time to resolve any matters concerning us that require CBFI holders' approval that are not specifically reserved for an extraordinary holders meeting, as described below. An annual ordinary holders meeting will be required to be held within the four months following the end of each fiscal year to (i) approve our annual audited financial statements, and (ii) approve our annual report.

In addition to the annual meeting, the ordinary holders meeting has the following duties and responsibilities:

- (a) **Approval of Transactions.** Approve any transaction that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 20% or more of the value of our trust estate as of the end of the immediately preceding quarter (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period).
- (b) **Removal and Substitution of the Trustee.** Remove our Trustee and appoint another Mexican banking institution to act as Trustee under our Trust Agreement.
- (c) **Additional Issuance of CBFIs.** Approve additional issuances of CBFIs.
- (d) **Liens.** Approve the creation of any liens over the assets, property or rights of our trust estate or the estate of our investment trusts that represent 20% or more of the value of our trust estate as of the end of the immediately preceding quarter (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period);
- (e) **Related Party Investments.** Approve acquisitions or investments that are Related Party Transactions and represent 10% or more of the value of our trust estate (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period), provided that any of our CBFI holders that are considered related parties in such Related Party Transactions shall refrain from voting on the corresponding resolutions;
- (f) **Borrowing Policy.** Approve the borrowing policy proposed by our Manager and any amendments thereto, as well as any contracting or assumption of indebtedness that is not consistent with the borrowing policy.
- (g) **Indebtedness.** Approve any indebtedness that represents 20% or more of the value of our trust estate as of the end of the immediately preceding quarter (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period).
- (h) **Hedging Transactions.** Approve any hedge transaction under which our payment obligations represent, either individually or together with a series of related transactions during a twelve-month period, 20% or more of the value of our trust estate.
- (i) **Other Actions.** CBFI holders at ordinary holders meeting may take any other action in accordance with our Trust Agreement and applicable law that is not otherwise expressly reserved for the extraordinary holders meeting.

In order for an ordinary holders meeting to be duly convened, the holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs must be present, provided that if this quorum is not met and the meeting reconvenes by virtue of a second call, the meeting will be duly convened with any such holders that are present, and all resolutions of a duly convened ordinary holders meeting will require the approval of the holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs present in such meeting who are entitled to vote with respect to the proposed resolutions. Holders may be represented at the meeting by an attorney in fact, authorized by a proxy letter.

Extraordinary Holders Meeting. An extraordinary holders meeting may be called at any time to discuss and resolve any of the matters described below.

- (a) **Removal and Substitution of Common Representative.** Approve the removal of the Common Representative and appointment of another Mexican banking institution or brokerage house to act as Common Representative of our CBFIs holders.
- (b) **Amendments.** Approve any amendment to (i) our Trust Agreement or our CBFIs, but only to the extent required pursuant to our Trust Agreement, or (ii) the Management Agreement, but only to the extent such amendment affects our rights thereunder and excluding, in any case, amendments to our Trust Agreement with the purpose of qualifying us as a passive income investment trust and not as a FIBRA.
- (c) **Removal and/or Substitution of the Manager.** Approve the removal of our Manager and/or the appointment of another person to act as our manager, in accordance with the terms set forth in the Management Agreement; except that the prior approval of the extraordinary holders meeting will not be required in the event our Manager assigns its rights and obligations under the Management Agreement to one of its affiliates.
- (d) **Delisting and Deregistration.** Approve the delisting of our CBFIs from the Mexican Stock Exchange and the deregistration thereof from the Mexican National Securities Registry.
- (e) **Dissolution of the Trust.** Approve the dissolution of our fund, as more specifically described below.
- (f) **Removal of all Members of the Technical Committee.** Approve the removal of all of the members of the Technical Committee.
- (g) **Change in tax status.** Approving any change to our tax status, including, without limitation, qualifying us as a passive income investment trust, instead of a FIBRA, and qualifying our investment trusts as FIBRAs, instead of passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes (in which case, our real estate assets would be required to be held exclusively by our investment trusts); provided that, in such case, our CBFIs holders must approve the exchange of the CBFIs held by them for *certificados bursátiles fiduciarios* issued by us, as a result of an exchange offer, as well as the cancellation of our CBFIs and the registration of the new *certificados bursátiles fiduciarios* with the Mexican National Securities Registry.
- (h) **Amendments to Compensation Schemes and Management Fees.** Approve any amendment to our management fees or other management compensation schemes or fees or any other concept in favor of the Manager, the members of the Technical Committee or equivalent body, or any third party, provided that any of our CBFIs holders that are considered related parties with respect to such amendments shall refrain from voting on the corresponding resolutions.
- (i) **Amendments to the Investment Restrictions.** Approve any amendment to our investment restrictions and any investment that does not comply with such investment restrictions.

In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraphs (a), (b), (h) and (i) above to be duly convened, holders of at least 75% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs present in such meeting who are entitled to vote with respect to the proposed resolutions, in the understanding that if such meeting meets under a second call, its decisions will be valid if adopted by majority vote regardless of the number of CBFIs present in such meeting. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (c) above to be duly convened, holders of more than 50% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by 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, in each case excluding CBFIs held by our Manager or any of its affiliates. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (d) above to be duly convened, holders of at least 95% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing at least 95% of our outstanding CBFIs. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (e) above to be duly convened, holders of at least 95% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing at least 95% of our outstanding CBFIs, unless such resolution has been proposed by the Manager, in which case in order for such extraordinary holders meeting to be duly convened, holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of the holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (f) above to be duly convened, holders of at least 75% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of our CBFIs holders representing at least

75% of our outstanding CBFIs. In order for an extraordinary holders meeting addressing the matters described in paragraph (g) above to be duly convened, holders of at least 95% of our outstanding CBFIs must be present, and the resolutions thereof will be valid if adopted by the favorable vote of our CBFI holders representing at least 95% of our outstanding CBFIs.

Holders may be represented at the meeting by a representative authorized by a proxy letter.

Holder Minority Rights. Holders of our CBFIs will have the following minority rights:

- 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;
- holders that represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs may request that a 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;
- 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, but only to the extent such holders do not attend the relevant holders' meeting, or, having attended it, vote against the challenged resolutions;
- any holder, or group of CBFI holders, representing in the aggregate 15% of our outstanding CBFIs may bring a liability action against our Manager for breach of its obligations, provided that such action shall expire five years from the date of the circumstance or act that has caused the corresponding damages; and
- holders, or a group of holders, may appoint one member of the Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold.

Unanimous Resolutions. Notwithstanding the above provisions, resolutions of our CBFI holders taken in lieu of a meeting by the unanimous vote of the holders representing all of our outstanding CBFIs, will have the same validity as if such resolutions were taken in a meeting, so long as the resolutions taken in lieu of a meeting are confirmed in writing.

Authority, Meetings of the Technical Committee

Each member of the Technical Committee is entitled to one vote unless it is required to abstain from voting due to a conflict of interest or as otherwise required under our Trust Agreement, as set forth below. In order for the meetings of the Technical Committee to be deemed validly convened, a majority of its members or their respective alternates must be present. Resolutions of the Technical Committee are adopted by a majority vote of the members present and entitled to vote. Our Technical Committee may also adopt unanimous resolutions outside of a meeting.

The duties and responsibilities of the Technical Committee include, without limitation:

- approving any acquisition or disposition or sale of assets, properties or rights by us that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 5% or more (but less than 20%) of the value of our trust estate, based on the value of the trust estate at the end of the immediately preceding quarter, in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period;
- with the prior written approval of our Audit and Practices Committee, approving our policies on Related Party Transactions, in each case, with respect to our investment trusts, the settlor or the Manager, and discussing and, if applicable, approving any related party; provided that (i) the favorable vote of the majority of the independent members of the Technical Committee will be required to approve such matter, and (ii) in the understanding that the members of the Technical Committee designated by the settlor and/or the Manager, and/or that have a conflict of interest will be required to abstain from voting, without the latter affecting the required installation quorum of such Technical Committee meeting, and any Related Party Transaction must be entered into on market terms;
- approving the appointment, removal and replacement of our independent appraisers who will carry out the valuation of our assets (unless those appraisers are pre-approved under our Trust Agreement), provided that only those members of the Technical Committee that are independent members will be entitled to vote on such matter;

- approving the appointment of the members of our Audit and Practices Committee and our Indebtedness Committee;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit and Practices Committee, approving our applicable accounting policies and any changes thereto;
- with the prior written favorable recommendation of the Audit and Practices Committee, approving the presentation of our financial statements to our CBFI holders for approval;
- approving any changes to our distribution policy proposed by our Manager, and any distributions to our CBFI holders proposed by our Manager that do not comply with our distribution policy, so long as any such changes are in compliance with Article 187 under Mexican federal income tax law and, if not in compliance with such article, pursuant to the prior approval of our CBFI holders;
- approving the appointment or removal of any property administrator of some or all of our real estate assets, the commencement of any claims against any property administrator, and any material amendments to any property administration agreement; reviewing (at least quarterly) information and reports regarding the performance of each property administrator under its respective property administration agreement; and requesting any other information and reports that it determines necessary, in its discretion, to facilitate its oversight of the property administrators;
- instructing our Trustee to undertake a repurchase or cancellation of our CBFIs, upon the prior request of our Manager;
- approving any other matters brought before it by our Manager;
- approving the creation of any liens over the assets, property or rights of our trust estate or the estate of our investment trusts that, either individually or together with a series of related transactions during a twelve-month period, represent 5% or greater (but less than 20%) of the value of our trust estate; and

in the event we fail to comply with the statutory leverage limit and minimum debt service coverage ratio applicable to FIBRAs, approve the report that will have to be delivered to the CBFI holders meeting informing them of such situation, and approving a corrective plan within the 20 business days following the date such failure is made public, in the understanding that such corrective plan requires the prior approval of the majority of the independent members of the Technical Committee.

Audit and Practices Committee

Our Audit and Practices Committee consists of three members, who are appointed by our Technical Committee, and who are required to be independent members. Our Audit and Practices Committee is responsible, among other things, for (i) evaluating our external auditor's performance, analyzing the opinions, reports and documents prepared by our external auditor, holding at least one meeting per fiscal year with our external auditor (ii) approving the appointment, removal and/or substitution of our external auditor; provided, that our current external auditor is KPMG Cárdenas Dosal, S.C., and provided, further, that any substitute external auditor will be an accounting firm with international standing independent from the Manager and our Trustee; (iii) reviewing our draft financial statements and recommending that our Technical Committee approve our financial statements for submission for the approval of our CBFI holders; (iv) receiving comments or complaints by the CBFI holders, creditors, members of our Technical Committee and other interested third parties in connection with our approved guidelines, policies, internal controls and audit practices, and investigating possible violations to these guidelines and policies, internal controls and practices; (v) meeting as appropriate with the relevant officers of our Manager, the Common Representative of the CBFI holders and Trustee; (vi) discussing and, if applicable, recommending to the Technical Committee the approval of our accounting policies and any changes thereto; (vii) investigating any possible breaches of the operations, policies, guidelines or internal auditing procedures and accounting registry; (viii) expressing an opinion on Related Party Transactions, including transactions with our Manager or its related parties; and (ix) recommending that our Technical Committee request from our Manager and our Trustee any information that may be necessary or convenient so that our Technical Committee may comply with its duties.

Indebtedness Committee

The Indebtedness Committee has the following responsibilities:

- to monitor the establishment of internal controls and mechanisms in order to verify that each incurrence of indebtedness by our fund is compliant with the applicable rules and regulations of the CNBV; and

- to provide the Technical Committee with timely information about our financing activities and any failure to comply with the applicable rules and regulations of the CNBV.

Changes in CBFIs, Additional Issuances, Preemptive Rights and Redemption

We may carry out additional issuances of CBFIs, public or private, inside or outside Mexico, pursuant to and in accordance with the prior written instructions of our Manager, with the prior approval of our CBFI holders.

Registration and Transfer

Our CBFIs are issued in the form of a global certificate deposited at Indeval, are registered with the Mexican National Securities Registry and are listed on the Mexican Stock Exchange. Our CBFIs are held in book-entry form by Indeval. Indeval issues deposit certificates (*constancias de depósito*) to holders of our CBFIs. Any transfer of our CBFIs is required to be cleared through Indeval. Transfers of CBFIs deposited with Indeval will be registered in book-entry form pursuant to the Mexican Securities Market Law.

Distributions

Under our Trust Agreement, we will make distributions to holders of our CBFIs in accordance with the distributions policies adopted by our Manager and approved by our Technical Committee. The Manager may, at its discretion, make distributions within the scope of these distribution policies, and any distributions outside the scope thereof must be approved by our Technical Committee. We intend to make distributions of up to 100% of our estimated cash available for distribution, depending on certain factors that our Manager may deem relevant. The payment of distributions will be made to our CBFI holders on a pro rata basis in accordance with our CBFI holders' ownership percentage in our CBFIs.

Amendments to Our Trust Agreement

Our Trust Agreement may be amended by a written agreement entered into by and among our Manager, our Trustee and the Common Representative of our CBFI holders, in the understanding, our CBFIs holders will require to approve any amendment to the Trust Agreement and the other issuance documents that materially affects the rights of our CBFI holders.

Term and Termination of Our Trust Agreement

Our Trust Agreement will remain in full force and effect until the purposes of the trust have been fully satisfied and complied with, provided that our Trust Agreement will terminate (a) when all of the real estate assets that comprise our trust estate have been disposed of in accordance with our Trust Agreement and all of the amounts deposited in any of our accounts have been distributed to the holders of our CBFIs pursuant to our Trust Agreement; or (b) upon request by the settlor in the event our Trustee does not carry out the initial issuance of our CBFIs; or (c) in the event our CBFI holders approve the dissolution of our trust. Notwithstanding the foregoing, our Trust Agreement will only terminate when all of the obligations payable directly by us have been paid in full. In any event, the term of our Trust Agreement may not exceed the statutory term set forth in article 394 of the General Law on Negotiable Instruments and Credit Transactions (*Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*), which is 50 years. Upon termination of our fund, our Manager will instruct our Trustee, with prior approval of our CBFI holders, to either (a) create a new trust to which our assets will be transferred or carry out the dissolution and liquidation of our fund in accordance with the procedures described below; (b) distribute our trust estate to our CBFI holders; or (c) if our CBFI holders fail to approve any of options (a), (b) or (c), then our Manager will instruct our Trustee to carry out the dissolution of our fund and liquidation of our trust estate in accordance with the procedures described below.

Liquidation of our Fund

In the event the extraordinary holders meeting approves the dissolution of our fund, our trust estate will be liquidated as set forth below.

Liquidator: Our Manager will act as the liquidator of our fund and will have the necessary authority to carry out this liquidation. Our Manager, acting in its capacity of liquidator, will continue receiving all fees, expense reimbursements and other amounts it is entitled to under our Management Agreement.

Actions of the Liquidator: The liquidator will carry out any and all actions that may be necessary or convenient to safeguard the rights of our holders and to preserve our estate for purposes of its liquidation. The liquidator will carry out any actions that may be necessary before any governmental authorities or self-regulating organizations to cancel the registration of our CBFIs in the Mexican National Securities Registry and in any other registry, and the listing of our CBFIs in the Mexican Stock Exchange or in any other securities exchange, whether in Mexico or outside of Mexico.

Payment of Obligations: The liquidator will use the assets comprising our trust estate to the payment of all of our outstanding obligations, and any excess will be distributed to our holders on a pro rata basis.

Liquidation Procedure: In order to liquidate our trust estate, the liquidator will implement the following procedures:

- the liquidator will propose and submit for the approval of our Technical Committee a liquidation strategy for the estate which maximizes the value of our fund;
- our Technical Committee will instruct our Trustee, in consultation with our Audit and Practices Committee, to conduct any necessary or appropriate action to complete the liquidation process, including hiring one or more financial or real estate advisors to the extent deemed appropriate. All fees and expenses arising in connection therewith will constitute fund expenses; and
- our Technical Committee and our Common Representative may at any time reasonably request information to the liquidator with respect to its activities.

Liability and Indemnification

The liability of covered persons (as defined below) under our Trust Agreement is limited to these persons' obligations under the Trust Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), and no covered person will be liable to us, our investment trusts or our investors, and each of us, our investment trusts and our investors will release any covered person from any act or omission, including any mistake of fact or error in judgment, taken, suffered or made by them in good faith and in the belief that such act or omission is in or is not contrary to the best interests of us or our investment trusts and is within the scope of authority granted to them under the Trust Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), but only to the extent that such act or omission does not constitute disabling conduct (as defined below). For purposes of the Trust Agreement, covered persons refers to our Manager and its affiliates, each of our current and former shareholders, officers, directors (including persons who are not directors who sit on the board advisory or other committees of our Manager), employees, secondees, members, managers, advisors and agents of our Manager and each of their respective affiliates; our Trustee and each of its 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 our Manager as a covered person who serves at the request of our Manager on our behalf. For purposes of the Trust Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), disabling conduct is defined as, with respect to any person (other than a member of our Audit and Practices Committee or Technical Committee acting in such capacity), fraud, willful misconduct, bad faith or gross negligence 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 voting member of our Audit and Practices Committee or Technical Committee acting in such capacity, fraud, willful misconduct or bad faith.

Governing Law

Our Trust Agreement is governed by the laws of Mexico, and any disputes with respect thereto will be resolved by the courts of Mexico City, D.F.

Summary of our Management Agreement

Under our Management Agreement, subject to decisions requiring the approval of our CBFI holders or the Technical Committee pursuant to our Trust Agreement, our Manager is responsible for the day-to-day management and decisions related to our fund, including, without limitation, investments, divestments, raising capital, portfolio management, distributions, financings, exercising all rights in respect of our interests in our investment trusts and administrative services relating to our investments and investment sourcing.

Investment Discretion

Our Manager has the power to make investment and disposition decisions on our behalf, as permitted under our Trust Agreement, subject to certain decisions that must be approved by our Technical Committee or our CBFI holders. Any acquisition or disposition (in a single transaction or a series of related transactions during a twelve-month period) that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 5% or more (but less than 20%) of the value of our trust estate must be approved by our Technical Committee. Any acquisition (in a single transaction or a series of related transactions during a twelve-month period) that, disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, represents 20% or more of the value of our trust estate, must be approved by our CBFI holders. Any transactions with, or with parties related to, our settlor or our Manager, including investments and dispositions (without regard to threshold amounts), contracting of third-party services or other Related Party Transactions are subject to the favorable recommendation of our Audit and Practices Committee, the approval of our Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting, and, if such transactions exceed 10% or more of our trust estate, the CBFI holders meeting.

Allocation of Investments

Our Management Agreement provides that, except as otherwise approved by our Technical Committee (with only independent members voting on such matter), we will have a priority over other MIRA managed funds in respect of investment opportunities sourced by MIRA that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions. However, none of the other business units within Macquarie Group or any of their respective affiliates will have any obligation to offer to or share with us any investment opportunities, and we will not have any priority in respect of investment opportunities sourced by these other business units.

Base Management Fee and Performance Fee

Our Management Agreement provides for the payment of a base management fee and a performance fee, as described below.

Base Management Fee

We pay our Manager a base management fee in an amount equal to 1.00% per annum of our market capitalization.

Our market capitalization is calculated as the product of:

- i. the average closing price per CBFI during the last 60 trading days up to and including the fee calculation date; and
- ii. the total number of our outstanding CFIs at the close of trading on the fee calculation date.

Performance Fee

We pay our Manager a performance fee, paid every two years and calculated based upon:

(A) (i) our market capitalization (as defined above), plus (ii) the total amount of all distributions made to our CBFI holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate (based on the official Mexican Consumer Price Index) from their respective payment dates, minus (iii) the aggregate issue price of all issuances of our CFIs from time to time, minus the aggregate amount of all repurchases of our CFIs from time to time, in each case increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate (based on the official Mexican Consumer Price Index) from their respective issuance or repurchase dates (as applicable);

(B) multiplied by 10.0%;

(C) minus any previously paid performance fees.

During the first ten years following the completion of our initial global offering, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest an amount equal to any net performance fee received in CFIs issued directly by us to our Manager, subject to approval by our CBFI holders. Our Manager and its affiliates, as applicable, are required to hold any such CFIs so invested for a minimum of one year from the date of acquisition thereof. Our Manager and its affiliates are not required to reinvest in our CFIs using the proceeds from the net performance

management fees received subsequent to the first ten years following the completion of our initial global offering, but they may do so, subject to approval by our CBFI holders. Irrespective of the above calculations, in no event will a negative performance fee be applied to our Manager.

Fund Expenses and Manager Expenses

Our Trust Agreement sets forth our expenses that are payable by us (our fund expenses) and those expenses that are payable by our Manager (our Manager's expenses). All fund expenses are paid by us using available funds or by our investment trusts as determined by our Manager, and all Manager expenses are paid by our Manager. We reimburse our Manager for any fund expenses paid or incurred by our Manager in connection with the services provided to us under our Management Agreement.

Our fund expenses include, but are not limited to, the following:

- our Manager's fees;
- the fees and expenses relating to asset management (including travel and accommodation), consummated and unconsummated investments, 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 dissolution or termination fee and other similar fees payable to us, unreimbursed deposits, commitments and other fees), to the extent that such fees and expenses are not reimbursed by an investment trust or other third person;
- premiums for insurance against liabilities to third persons in connection with our investments and other activities, including indemnity payments payable to third parties;
- 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 our financial statements, tax returns and the representation of us or our CBFI holders in respect of tax matters, including expenses paid or incurred in connection therewith;
- banking and consulting expenses;
- appraisal and valuation expenses and other professional advisor fees;
- any investment expenses, including, without limitation, expenses related to organizing our investment trusts;
- expenses and fees of our Trustee, our Technical Committee, our Audit and Practices Committee, our Indebtedness Committee, our independent appraisers, the Common Representative, our external auditors, as well as any payments of fees or other necessary costs pursuant to applicable law to maintain our CBFIs' status as registered in the Mexican National Securities Registry, listed on the Mexican Stock Exchange and deposited with Indeval;
- taxes and other governmental charges, fees and duties payable by us;
- damages suffered by our Manager or its affiliates, shareholders, officers, directors employees and agents, resulting from claims, demands, liabilities, costs, expenses, losses, suits, proceedings and actions, whether judicial administrative, investigative or otherwise, of whatever nature, known or unknown, liquidated or unliquidated relating to or arising out of our investment activities or other activities in connection with our fund, unless such damages arose primarily from fraud, willful misconduct, bad faith or gross negligence by such person, or reckless disregard of duties by such person in the conduct of such person's office (except with respect to members of the Audit and Practices Committee or the Technical Committee in which case such damages will not be covered if they arose primarily from fraud, willful misconduct or bad faith by such member acting in such capacity);
- costs of meeting with and reporting to our CBFI holders, the CNBV, the Mexican Stock Exchange (and any other regulatory body) and of any annual or periodic meetings;
- hedging expenses and brokerage commissions and costs;
- consideration payable to the independent members of the Technical Committee pursuant to our Trust Agreement; and
- costs of our winding up and liquidating, including the payment of any liquidator fees.

Fund expenses also include all expenses, fees, commissions and other payments arising from an issuance of CBFIs, including, without limitation; (a) fees of the Common Representative and of our Trustee in connection with an issuance; (b) payments of rights for the registry and listing of the respective CBFIs in the Mexican National Securities Registry and on the Mexican Stock Exchange, respectively; (c) any payments to Indeval for the deposit of the global certificate representing the CBFIs; (d) the fees of our external auditors and independent appraisers;

(e) the fees of our external auditors, tax advisors, legal advisors and other advisors with respect to the issuance; (f) the fees and expenses payable to any underwriters or placement agents under the underwriting agreement or placement agreement related to an issuance (including legal expenses); (g) the out-of-pocket expenses incurred by our fund, our Manager, as settlor, in connection with an issuance including, but not limited to, expenses of the negotiation and preparation of documents relating thereto, and travel expenses and printing costs and expenses; (h) expenses related to the marketing of an offering or related to an issuance of securities, and (i) any VAT amount arising in connection with the foregoing.

Our Manager's expenses consist of:

- the costs and expenses incurred by our Manager in providing for its normal operating overhead, including the salaries of our Manager's personnel;
- rent and other expenses incurred in maintaining our Manager's place of business; and
- costs incurred by our Manager in relation to the administration of its own corporate affairs.

Devotion of Time of Our Manager

Under our Management Agreement, our Manager is required to cause its management team to devote a significant portion of their business time to us. However, this management team is permitted to (i) devote such time and efforts as they deem necessary to the affairs of Macquarie Group and other Macquarie Group-managed vehicles or investments; (ii) serve on boards of directors of public and private companies (as long as such directorship has been approved by Macquarie Group, to the extent required by Macquarie Group's internal policies) and retain fees for these services for their own account; (iii) engage in such civic, professional, industry and charitable activities of their choosing; and (iv) conduct and manage their personal and family investment activities. Subject to the foregoing, our Manager, Macquarie Group, and our Manager's personnel and their respective affiliates are permitted to engage independently or with others in other investments or business ventures of any kind.

Advisors

Our Manager is permitted to engage one or more advisors with respect to any of its obligations or management authority set forth under the Management Agreement (including, subject to any required Technical Committee approvals, any Macquarie Group entity), but may not delegate to its advisors any of its obligations or management authority to instruct our Trustee.

Term, Removal of Manager, Advisory Fee

Under our Management Agreement, the obligations of our Manager terminate upon (i) our termination; (ii) the transfer of our Manager's rights and obligations to a third party as permitted under the Management Agreement; (iii) the resignation of our Manager; or (iv) the removal of our Manager. Upon termination of our Manager's obligations, the duties of our removed Manager will be carried out by our Technical Committee unless and until a replacement Manager is appointed by our CBFI holders. Under our Management Agreement, our Manager may transfer its rights and obligations to a third party if approved by our CBFI holders, or to an affiliate of our Manager without requiring the consent of our CBFI holders.

If it becomes illegal for our Manager to serve as our manager or our CBFIs are removed from registration with the National Securities Registry (or its successor) or from listing on the Mexican Stock Exchange (or its successor), our Manager may, by giving written notice to our Trustee, resign from its appointment as our Manager. In addition, our Manager may, by giving to our Trustee not less than six months written notice, resign from its appointment as manager, provided that the effective date for such resignation may not be prior to the fifth anniversary of the settlement date of our CBFIs.

If our Manager resigns, then, upon the effective date of resignation (i) our Manager will cease to be our manager and it and its affiliates will cease to be under any obligation whatsoever to fund any of our investment or expense made on or after such date of resignation; (ii) any substitute manager must be named as our manager, and our fund must immediately amend our Trust Agreement, without requiring any further action, approval of vote of any person, in order to reflect the appointment of such substitute manager, the resignation of our manager, and the change the name of our fund and our investment trusts such that they do not include the word "Macquarie" or any variation thereof; (iii) our Manager will be entitled to receive all of its fees outstanding, which will be

immediately due and payable; (iv) if our manager resigns as a result of the removal of our CBFI from registration with the National Securities Registry or their de-listing from the Mexican Stock Exchange, then the Manager will, for a period of ten years (or, if less than ten years, until the termination of our trust), 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, and will be entitled to an advisory fee calculated from the date of the Manager's resignation and for such period for which it acts as our advisor, calculated in the same manner as the base management fee and the performance fee, and if our trust terminates before the expiration of such ten year period, our Manager will also be entitled to a commission, calculated in the same manner as the performance fee, assuming that all of our investments were sold at their reasonable value (defined as, with respect to all assets, other than cash, the fair value determined by our Manager in good faith considering all factors, information and data deemed to be pertinent) on the date of termination of our trust, and that the proceeds derived therefrom were paid as distributions to our CBFI holders; (v) our Manager and its affiliates may transfer or otherwise dispose of any of our CBFI held by them, and their investment and reinvestment obligations with respect to our CBFI will terminate immediately and be without any force or effect; (vi) our Manager and its affiliates will continue to benefit from the indemnification provisions under our Management Agreement, but only with respect to damages relating to investment made prior to the effective date of resignation or otherwise arising out of or relating to their activities prior to such resignation or their activities as advisor to our fund under the terms described above and (vii) any substitute manager will become our Manager without requiring any other determination, approval of vote of any person, including any CBFI holder, by entering into an agreement demonstrating its consent to be bound by the terms and conditions of our Management Agreement and our Trust Agreement.

Our Manager may be removed by our CBFI holders. The removal of our Manager by the CBFI holders, either with or without cause, will only become effective once the CBFI holders have designated a replacement manager and the replacement manager has agreed to its designation in writing.

The removal of our Manager with cause requires the approval of CBFI holders at an extraordinary holders meeting (which, to be duly convened, requires holders representing more than 50% of our outstanding CBFI, excluding CBFI held by our Manager or any of its affiliates, to be present), with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFI present and entitled to vote in such meeting, excluding CBFI held by the Manager or any of its affiliates. If our Manager is removed with cause, then, upon the effective removal date (i) our removed Manager will cease to be our manager and it and its affiliates will cease to be under any obligation whatsoever to fund any of our investment or expense made on or after such date of resignation; (ii) our replacement manager and that of our investment trusts will be appointed as our new manager and our Trust Agreement will be amended, without requiring any further action, approval of vote of any person, to reflect this change and to change the name of our fund and our investment trusts such that they do not include the word "Macquarie" or any variation thereof; (iii) the removed Manager will be entitled to receive all fees accrued up to the date thereof, in cash, which will become immediately due and payable; (iv) the removed Manager and its affiliates may transfer or otherwise dispose of any of our CBFI held by them, and their investment and reinvestment obligations with respect to our CBFI will terminate immediately and be without any force or effect; (v) the removed Manager and its affiliates will continue to benefit from the indemnification provisions under our Management Agreement, but only with respect to damages relating to investment made prior to the removal effective date or otherwise arising out of or relating to their activities prior to such removal; and (vi) any substitute manager will become our Manager without requiring any other determination, approval of vote of any person, including any CBFI holder, by entering into an agreement demonstrating its consent to be bound by the terms and conditions of our Management Agreement and our Trust Agreement. For purposes of our Management Agreement, cause is defined as (a) with respect to our Manager, fraud, willful misconduct or gross negligence which has a material adverse effect on our business 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) our Manager ceasing to be a Macquarie Group entity without the prior approval of our CBFI holders.

The removal of our Manager without cause requires the approval of CBFI holders at an extraordinary holders meeting (which, to be duly convened, requires holders representing more than 50% of our outstanding CBFI, excluding CBFI held by our Manager or any of its affiliates, to be present), with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFI present and entitled to vote in such meeting, excluding CBFI held by the Manager or any of its affiliates. If our Manager is removed without cause, then, upon the effective removal date (i) our Manager will cease to be our manager and it and its affiliates will cease to be under any obligation

whatsoever to fund any of our investment or expense made on or after such date of resignation; (ii) our replacement manager and that of our investment trusts will be appointed as our new manager and our Trust Agreement will be amended, without requiring any further action, approval of vote of any person, to reflect this change and to change the name of our fund and our investment trusts such that they do not include the word “Macquarie” or any variation thereof; (iii) the removed Manager will be entitled to receive all fees accrued up to the removal date in cash, which will become immediately due and payable; (iv) the removed Manager will, for a period of ten years (or, if less than ten years, until the termination of our trust), 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, and will be entitled to an advisory fee calculated from the date of the Manager’s removal and for such period for which it acts as our advisor, calculated in the same manner as the base management fee and the performance fee, and if our trust terminates before the expiration of such ten year period, our Manager will also be entitled to a commission, calculated in the same manner as the performance fee, assuming that all of our investments were sold at their reasonable value (defined as, with respect to all assets, other than cash, the fair value determined by our Manager in good faith considering all factors, information and data deemed to be pertinent) on the date of termination of our trust, and that the proceeds derived there from were paid as distributions to our CBFI holders; (v) our Manager and its subsidiaries and affiliates will be permitted to dispose of any CBFIs in us and their investment obligation in us will terminate; (vi) the removed Manager and its affiliates will continue to benefit from the indemnification provisions under our Management Agreement, but only with respect to damages relating to investment made prior to the effective date of removal or otherwise arising out of or relating to their activities prior to such removal or arising out of or relating to the removed Manager’s activities thereafter as advisor to our fund; and (vii) any substitute manager will become our Manager without requiring any other determination, approval of vote of any person, including any CBFI holder, by entering into an agreement demonstrating its consent to be bound by the terms and conditions of our Management Agreement and our Trust Agreement.

The termination of our Management Agreement will not affect (i) any transaction validly executed prior to termination; (ii) any claim in respect of the founder’s grant payable to the Manager or one or more of its affiliates or the Manager’s accrued management fees and expenses incurred before termination; and (iii) any other claim which either party to the Management Agreement may have with respect to any other.

Liability and Indemnification

The liability of covered persons under our Management Agreement is limited to these persons’ obligations under the Management Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), and no covered person will be liable to us, our investment trusts or our investors, and each of us, our investment trusts and our investors will release any covered person from any act or omission, including any mistake of fact or error in judgment, taken, suffered or made by them in good faith and in the belief that such act or omission is in or is not contrary to the best interests of us or our investment trusts and is within the scope of authority granted to them under the Management Agreement (and, in the case of our Manager and its affiliates, the Management Agreement), but only to the extent that such act or omission does not constitute disabling conduct (as defined below).

For purposes of the Management Agreement, “covered person” refers to our Manager and its affiliates, each of their current and former shareholders, officers, directors (including persons who are not directors but who are members of the advisory committee or any other committee of our Manager), employees, secondees, members, managers, advisors and agents of our Manager and each of their respective affiliates; our Trustee and each of its 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 our Manager as a covered person who serves at the request of our Manager on our behalf; and “disabling conduct” is defined as, with respect to any person (other than a member of our Audit and Practices Committee or Technical Committee acting in such capacity), fraud, willful misconduct, bad faith or gross negligence 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 our Audit and Practices Committee or Technical Committee acting in such capacity, fraud, willful misconduct or bad faith.

The Management Agreement requires us to indemnify and hold harmless our Manager, and its affiliates, shareholders, directors, officers, employees and agents from and against 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, that may accrue to or be incurred by any of such persons, or in which they may become involved, as a party or otherwise, or with which they may be threatened, relating to or arising out of or in connection with our investments or other activities or otherwise relating to or arising out of our Trust Agreement, 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 investigation, action, suit, arbitration or other proceeding, whether civil or criminal, except to the extent, as determined by a final and non-appealable judgment of a court of competent jurisdiction, arising primarily from disabling conduct.

iv. Voting Agreements With Respect to Our CBFIs

Under the terms of the acquisition of the Carr Portfolio, each of the following persons acquired the number of CBFIs indicated next to their name in the table below:

Name	Number of CBFIs
Nicolás Carrancedo Carredano	10,765,907
Nicolás Carrancedo Ocejo	3,468,972
Ijla Landsmanas Dymensztejn	6,706,680
Jorge Landsmanas Dymensztejn	2,312,648
Jack Landsmanas Stern	2,312,648
José Carlos Laviada Ocejo	2,671,638
Lázaro Zagorin Dabbah	231,265
Grupo Lancado S.A.P.I. de C.V.	9,115,033

The persons listed above have agreed to perform all acts that are necessary or convenient, including, without limitation, to exercise the voting rights derived from the acquired CBFIs held or controlled by them at one or more Holders Meetings, to approve all resolutions required to issue the number and type of CBFIs that have been proposed to offer and sell in connection with any public or private offering of CBFIs carried out by our fund, inside and/or outside of Mexico, as well as to approve the price or range of prices in connection with such offering.

b) Compliance with the Business Plan and Calendar of Investments and Divestments

In the full year of operations ended December 31, 2014, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- Funds from Operations of Ps. 1,184.6 million (in the year, a 28% increase on the prior year);
- Acquisition of a 50.0% interest in a portfolio of 9 retail properties for a value of Ps.1.47 billion (100% value) as part of a joint venture with Grupo Frisa;
- Acquisition of a retail property in the Mexico City Metropolitan Area from for a value of Ps.537.8 million;
- Issued a total of 206,612,583 CBFIs for gross proceeds of Ps.4,855.4 million;

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 3 of the Fund's audited financial statements, which accounting policies are in accordance with IFRS as issued by the IASB. This Annual Report includes comparative historical financial information for our Fund in respect of the year ended December 31, 2013.

Total revenues for the year ended December 31, 2014 were Ps. 2,205.9 million. Rental income totaled Ps. 2,067.6 million (FY13 Ps. 1,605.2 million), and represented approximately 94% of the total property related revenues for the year. Other major components of revenue include the following:

- **Tenant recoveries** – tenant recoveries for the year were Ps. 92.1 million (FY13: Ps. 65.5 million), which represented approximately 62.6% of total property maintenance, real estate taxes, security expenses and property insurance related costs.
- **Car park income** – Car park income of Ps. 46.2 million (FY13: Ps. 6.2 million) for the financial year primarily relates to the retail car parks.
- **Lease termination income** – there were no one-off lease termination fees during the year (FY13: Ps. 35.4 million). These fees are generally required to be recognized in full in accordance with *IAS 18 - Revenue*.
- **Signed agreement** with Ridge Property Trust II to acquire a two building industrial asset for a value of US\$58.0 million.

c) Appraisals

As of this date we have not carried out any appraisals of the CBFIs.

d) Fees, Costs and Expenses of the Manager

Please refer to section “Summary of our Management Agreement”

e) Relevant Information for the Period

No Material Changes, Breaches or Legal Proceedings

Other than as disclosed through public releases (*eventos relevantes*), 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 material breaches of contract with respect to the aforementioned agreements.

There are no material 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

A summary of the public releases (*eventos relevantes*) published by the Trustee on behalf of the Trust from January 1, 2014 through March 31, 2015 in accordance with CNBV Regulations is included in Section 1(b)(xiii) of this Annual Report.

f) 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.

g) Holders Meeting

April 25, 2014:

Attendance: 57.44%

Agenda:

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the audited annual financial statements of the Trust for the 2013 fiscal year in accordance with the provisions of Clause 4.3 (a) (i) of the Trust Agreement.

- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the annual report of the Trust for the 2013 fiscal year, according to the provisions of Clause 4.3 (a) (ii) of the Trust Agreement.
- III. Appointment of delegate or delegates to comply with the resolutions passed at the Meeting.

Resolutions:

ONE. The Holders in attendance approve, by a majority of votes, in accordance with the provisions of Clause 4.3 (a) (i) of the Trust Agreement, the audited annual financial statements of the Trust, for the fiscal year 2013, on the terms submitted to the Meeting's consideration.

TWO. The Holders in attendance approve, by a majority of votes, in accordance with the provisions of Clause 4.3 (a) (ii) of the Trust Agreement, the Annual Report of the Trust corresponding to the fiscal year 2013, on the terms submitted to the Meeting's consideration.

THREE. The Holders in attendance approve, by a majority of votes, to appoint Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco or any legal representative of the Common Representative as special delegates of the Meeting in order for them to carry out any acts and/or procedures necessary or convenient that may be required to fully comply with the resolutions passed at this Meeting, including, without limitation, to appear before any Notary Public of their choice, if necessary, to legalize this minutes, where applicable, to submit the corresponding communications and notices, and to perform any procedures required before the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores), the Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., the S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. and any other authorities.

August 27, 2014:

Attendance: 77.79%

Extraordinary Meeting Agenda:

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of certain amendments to the Trust Agreement and to the Global Certificate, in the forms presented to the Extraordinary Meeting, so as to, among other things, conform them to the applicable legal provisions, deriving from the financial reform bill published in the Official Gazette on January 10, 2014 and the amendments to the General Provisions Applicable to Securities Issuers and Other Securities Market Participants published on June 17, 2014.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval to carry out an update of the registry of the Certificates in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and to carry out the corresponding replacement of the Global Certificate held by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), deriving from the amendments as approved in accordance with the preceding item I of this Agenda of the Extraordinary Meeting.
- III. Proposal, discussion and, if applicable, approval to instruct the Common Representative and/or the Trustee to carry out all acts necessary and/or convenient to give effect to the resolutions adopted with respect to the first and second items of the Agenda of the Extraordinary Meeting of Holders, including, without limitation, obtaining the required authorizations from the relevant authorities and the execution of all of the documents considered relevant, as well as the process of updating the registry in the National Securities Registry and the replacement of the Global Certificate deposited with Indeval, deriving from the amendments as approved, and any other processes, publications and notices related to the foregoing.
- IV. Appointment of a delegate or delegates to give effect to the resolutions that are adopted in the Extraordinary Holders' Meeting.

Resolutions:

- I. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, certain amendments to the Trust Agreement and to the Global Certificate, in the forms presented to the Extraordinary Meeting, so as to, among other things, conform them to the applicable legal provisions, deriving from the financial reform bill published in the Official Gazette on January 10, 2014 and the amendments to the General Provisions Applicable to Securities Issuers and Other Securities Market Participants published on June 17, 2014.
- II. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, to carry out an update of the registry of the Certificates in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities

Commission, and to carry out the corresponding replacement of the Global Certificate held by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), deriving from the amendments as approved in accordance with the preceding item I of this Agenda of the Extraordinary Meeting.

- III. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, to instruct the Common Representative and/or the Trustee to carry out all acts necessary and/or convenient to give effect to the resolutions adopted with respect to the first and second items of the Agenda of the Extraordinary Meeting of Holders, including, without limitation, obtaining the required authorizations from the relevant authorities and the execution of all of the documents considered relevant, as well as the process of updating the registry in the National Securities Registry and the replacement of the Global Certificate deposited with Indeval, deriving from the amendments as approved, and any other processes, publications and notices related to the foregoing.
- IV. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, the appointment of a delegate or delegates to give effect to the resolutions that are adopted in the Extraordinary Holders’ Meeting.

Ordinary Meeting Agenda

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of an additional issuance of up to 300,000,000 (three hundred million) Certificates (the “Additional Certificates”) in accordance with Section 3.2 of the Trust Agreement which will be held in treasury until they are used (i) as consideration for the acquisition of or investment in Real Estate Assets (as such term is defined in the Trust Agreement), and/or (ii) offered in Mexico, through a public offering or a private offering, in accordance with applicable law, and/or (iii) offered outside Mexico, through a public or private offering pursuant to Rule 144A and Regulation S of the U.S. Securities Act of 1933, and delegation of authority to the Manager to determine the use and proceeds of same.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval by the Holders to delegate to the Manager the authority to determine the price of the Additional Certificates, as provided in sub-section (ix) of Section 3.5 of the Trust Agreement.
- III. Proposal, discussion and, if applicable, approval to carry out an update of the registry of the Certificates in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and to carry out the corresponding replacement of the Global Certificate in Indeval, derived from the change in the number of outstanding Certificates as a result of the issuance of the Additional Certificates.
- IV. Proposal, discussion and, if applicable, approval to instruct the Common Representative and/or the Trustee to carry out all acts necessary and/or convenient to give effect to the resolutions adopted with respect to the first, second and third items of the Agenda of the Ordinary Meeting, including, without limitation, the obtaining of the required authorizations from the relevant authorities and the execution of all of the documents considered relevant, as well as the process of updating the registry in the National Securities Registry and the replacement of the Global Certificate deposited with Indeval, deriving from the change in the number of outstanding Certificates as a result of the issuance of the Additional Certificates, and any other processes, publications and notices related to the foregoing.
- V. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Borrowing Policies of the Trust proposed by the Manager, in the form presented to the Ordinary Meeting.
- VI. Appointment of a delegate or delegates to give effect to the resolutions adopted in the Ordinary Holders’ Meeting.

Resolutions:

- I. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, an additional issuance of up to 300,000,000 (three hundred million) Certificates (the “Additional Certificates”) in accordance with Section 3.2 of the Trust Agreement which will be held in treasury until they are used (i) as consideration for the acquisition of or investment in Real Estate Assets (as such term is defined in the Trust Agreement), and/or (ii) offered in Mexico, through a public offering or a private offering, in accordance with applicable law, and/or (iii) offered outside Mexico, through a public or private offering pursuant to Rule 144A and Regulation S of the U.S. Securities Act of 1933, and delegation of authority to the Manager to determine the use and proceeds of same.
- II. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, to delegate to the Manager the authority to determine the price of the Additional Certificates, as provided in sub-section (ix) of Section 3.5 of the Trust Agreement.

- III. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, to carry out an update of the registry of the Certificates in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and to carry out the corresponding replacement of the Global Certificate in Indeval, derived from the change in the number of outstanding Certificates as a result of the issuance of the Additional Certificates.
- IV. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, to instruct the Common Representative and/or the Trustee to carry out all acts necessary and/or convenient to give effect to the resolutions adopted with respect to the first, second and third items of the Agenda of the Ordinary Meeting, including, without limitation, the obtaining of the required authorizations from the relevant authorities and the execution of all of the documents considered relevant, as well as the process of updating the registry in the National Securities Registry and the replacement of the Global Certificate deposited with Indeval, deriving from the change in the number of outstanding Certificates as a result of the issuance of the Additional Certificates, and any other processes, publications and notices related to the foregoing.
- V. The Holders in attendance approved, by a majority of votes, the Borrowing Policies of the Trust proposed by the Manager, in the form presented to the Ordinary Meeting.
- VI. Appointment of a delegate or delegates to give effect to the resolutions adopted in the Ordinary Holders' Meeting.

h) External Auditor

The independent audit firm of KPMG Cárdenas Dosal, S.C., was appointed as the External Auditor pursuant to the Trust Agreement and were re-appointed as Auditor in respect of the year ended December 2014. The External Auditor was engaged to perform a full scope audit of the Trust for the year ended December 31, 2014. The External Auditor issued an unqualified opinion on the Trust's consolidated financial statements as at December 31, 2014 and 2013, a copy of which is included in the "Annexes" section of this Annual Report.

i) Transaction with Related Parties and Conflict 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 CBFI 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"):

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. the legal entities which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs; and
5. 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.

During 2013, we borrowed US\$10.7 million, US\$17.7 million and US\$22.5 million under three separate nine-month secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited, a Macquarie Group entity, in connection with VAT payable as a result of our acquisition of the DCT, FCM and Carr portfolios. The DCT facility relating to the DCT Portfolio acquisition was repaid on March 13, 2014 and the remaining VAT Facilities were repaid on April 16, 2014. Our internal property administrator, MMREIT Property Administration, is a Mexican asociación civil created by our investment trusts. MPA is a wholly-owned subsidiary of our fund, and renders property administration services to our investment trusts in connection with the respective properties in our industrial portfolio. The consideration for such services consists of the payment by our investment trusts of an amount equal to all costs and expenses incurred by our internal property administrator in the rendering of such services, and therefore, we do not expect that our internal property administrator will derive a profit from the rendering of such services.

One of our investment trusts engaged a company controlled by Mrs. Nanny Gaul to provide transitional property administration consulting services with respect to the DCT Portfolio. Mrs. Gaul is the wife of Mr. Peter Gaul who is a Macquarie employee, our Head of Real Estate Operations and a member of our Technical Committee. Mrs. Gaul had been performing consulting services with respect to the DCT Portfolio prior to our acquisition. Subsequently, Mrs. Gaul was engaged by our Internal Property Administrator as acting head of property administration.

All of the related party transactions referred to above have been approved by the independent members of our Technical Committee, with the prior approval of our Audit & Practices Committee, in accordance with our trust agreement and related party transactions policy.

Please refer to Note 23 of the Audited Financial Statements for a more detailed description of related party transactions relating to our Trustee, our Manager, and other associated entities.

3. THE SETTLOR

a) History and Development of the Settlor

Our Settlor is the same entity that acts as our Manager, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Our Settlor was incorporated on July 31, 2012. The offices of our Settlor are located at Av. Paseo de la Reforma #115, Piso 14, Col. Lomas de Chapultepec, México, DF 11000 and its phone number is +52 55 9178 7700.

b) Business Description

i. Main Activities

The Settlor does not carry out any activities other than acting as our Manager and Settlor. The Settlor, in its capacity as Manager, 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. The Settlor, in its capacity as Manager, is able to draw on MIRA's global resources, in addition to its local management team, which has significant real estate investment and management experience within Mexico.

ii. Distribution Channels

The Settlor does not carry out any activities other than acting as our Manager and Settlor, and therefore does not have any distribution channels.

iii. Patents, Licenses, and Trademarks and other Agreements

The Settlor does not carry out any activities other than acting as our Manager and Settlor, and therefore does not own any licenses or trademarks.

iv. Main Clients

The Settlor does not carry out any activities other than acting as our Manager and Settlor and currently does not have any clients other than the Trust.

v. Applicable Legislation and Tax Status

The Settlor is a non-regulated company subject to the applicable ordinary regime of a *sociedad anónima de capital variable*, and is therefore subject to the provisions of the following laws; the Mexican Commercial Code (*Código de Comercio*), the Mexican Corporations Law (*Ley General de Sociedades Mercantiles*), the LGTOC, the LMV, and any other applicable laws and regulations, including but not limited to, tax laws and regulations applicable to *sociedades anónimas de capital variable*.

vi. Human Resources

The Settlor does not have any employees nor has it entered into any labor agreement or collective agreement with any person or union.

vii. Corporate Structure

Our Settlor is a Mexican corporation which operates within MIRA, and was incorporated on July 31, 2012. Our Settlor's current shareholders are Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. (99.998%) and Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. (0.002%).

viii. Description of Main Assets

The Settlor does not carry out any activities other than acting as our Manager and Settlor, and therefore does not have any material assets other than related to such activities.

ix. Judicial, Administrative and Arbitration Processes

Our Settlor is not currently subject to any relevant judicial or administrative procedures or pending judgment that could lead to an adverse result.

As of this date, our Settlor has not invoked any of the assumptions and provisions described in articles 9 and 10 of Mexican Bankruptcy Law (*Ley de Concursos Mercantiles*), and it has not been nor intends to be declared in bankruptcy.

x. Stock Certificates

The capital stock of our Settlor is variable. The minimum fixed portion of the capital stock without withdrawal right, is Ps. 50,000.00, represented by 50,000 Series "I" shares, with a par value of Ps. 1.00 Peso each. The variable portion of the capital stock is unlimited and is represented by Series "II" shares with a par value of Ps. 1.00 each.

xi. Dividends

Our Settlor does not currently have a dividend policy.

xii. Corporate Restructures¹

As of this date, the Settlor has not carried out any corporate restructures.

c) Managers and Shareholders

Directors

Matthew Scott Banks (Chairman)

Martin Stephen William Stanley

¹ Creel Note: Please confirm.

Graeme David Conway (February 21, 2014)

Nicholas William O’Neil

Jonathan Davis Arzac

Secretary

David Handelsmann

Statutory Auditor

José Antonio Quesada Palacios

For more information on the managers and shareholders of the Settlor please refer to section “Summary - Managers” and “Settlor – Corporate Structure”, respectively.

d) By-Laws and other Agreements

Our Settlor is a *sociedad anónima de capital variable*, the corporate purpose of which is: a) to manage, advise and operate private equity investment funds created through trusts, or through any other legal entity, with a focus on the management of the investments carried out by such private equity investment funds, as well as attending to other matters related to such funds in terms of the applicable law, b) to acquire, subscribe, buy, trade, dispose, transfer, assign, encumber or in general negotiate with any type of shares, partnership interests or participations in other civil or commercial corporations, or acquire shares, partnership interest or participations in other previously incorporated entities, as well as dispose, transfer, assign, encumber, or in general negotiate in any way such shares, partnership interests or participations, c) to render, receive or hire any type of service, in Mexico or abroad, including without limitation, professional services, management services, accounting, technical, commercial, publicity, human resources, financial, operative, marketing, and advisory services, without including the rendering of legal services, d) represent national or foreign individuals or corporations, in Mexico or abroad, directly related with the activities of the Settlor and act as attorney in fact, agent or under commission of such entities under any legal title, e) render, receive and hire any personnel service to related with its own activities or required by other companies or Mexican or foreign entities, including without limitation, the execution of the necessary agreements to appoint or hire personnel in Mexico or abroad, f) acquire, buy, sell, barter, lease, posses, operate, manage, exploit, dispose, commercialize, and negotiate in any way, on its own behalf or on behalf of third parties, all types of assets, including without limitation equipment, machinery, instruments, supplies and raw materials, necessary or convenient for its corporate purpose, in Mexico or abroad, g) import and export any type of goods, as well as to render or hire any service related with exterior commerce, in Mexico or abroad, in terms of the applicable legislation, h) acquire, purchase, barter, lease, posses, operate, manage, dispose, commercialize or negotiate in any way, on its own behalf or on behalf of third parties, with any kind of real estate properties, including without limitation, warehouses, offices, and other facilities, necessary or convenient for its legal purpose, in Mexico or abroad, pursuant the provisions of the Foreign Investment Law (*Ley de Inversión Extranjera*) and other applicable legislation, i) open, manage, close banking accounts and investment accounts and any other of accounts of the Settlor, j) obtain or grant any type of loan or credit with or without a specific guaranty; issue, accept, endorse or act as guarantor of promissory notes, checks, letters of credit, bonds and any other negotiable instrument; grant sureties and guarantees of any kind in connection with the Settlor’s obligations or those of third parties, as well as to act as joint obligor; k) promote, request and obtain any permit or authorization before any governmental authority, whether federal, state, or municipal, in connection with the corporate purpose of the Settlor, l) request, acquire, register, obtain, transfer, assign, or grant patent licenses, investment certificates, trademarks, corporate names, industrial secrets, copyrights, as well as licenses and claims of any kind, in Mexico or abroad, m) execute, subscribe, transfer, assign or operate all acts and agreements, including without limitation any trust agreement, necessary or convenient to carry out the corporate purpose in Mexico or abroad, and n) in general, execute any act or operation, ancillary, necessary or convenient to carry out the aforementioned corporate purpose.

The capital stock of our Settlor is variable. The minimum fix portion of the capital stock without a right of withdrawal, is \$50,000.00 Pesos, represented by 50,000 Series “I” ordinary and nominative shares, with a par

value of \$1.00 Peso each. The variable portion of the capital stock will be unlimited and is represented by Series “II” ordinary and nominative shares with a par value of \$1.00 Peso each.

The management of our Settlor is in charge of a sole administrator or a board of directors, which will be composed of two or more members that can have an alternate, as determined by the shareholders meeting.

The sole director or the proprietary or alternate members of the board of directors (as applicable) may be shareholders of the Settlor and will be designated by the shareholders meeting; they remain in their position until substitute managers are duly appointed; they can be removed at any time by the shareholders. The sole administrator or the proprietary or alternate members of the board of directors (as applicable) can be reelected.

The shareholders representing 25% (twenty-five percent) of the capital stock of the Settlor shall have the right to appoint a member of the board of directors pursuant to the provisions of the General Corporations Law (*Ley General de Sociedades Mercantiles*). The shareholders exercising their voting rights in connection with the appointment of a member of the board of directors pursuant to the foregoing, shall not participate in the voting for the appointment of the other members of such board.

The board of directors will have sufficient powers and authorities to manage and direct the business, as well as to dispose the assets of the Settlor, without any limitation.

The general shareholders meeting is the supreme body of the Settlor and will therefore have the authority to resolve and/or approve all matters related to the Settlor, without limitation.

The shareholders meeting can be held at any time. The ordinary shareholders meeting will be held at least once a year within the first four months following the closing of the fiscal year of the Settlor. The meeting will be held in the domicile of the Settlor. The call to such meeting must be made by the sole director, the board of directors or three statutory auditors or if applicable prior request of the shareholders pursuant to articles 169, 184 and 185 of the General Corporations Law (*Ley General de Sociedades Mercantiles*).

Any shareholders meeting can be held without the need of a previous call, if all the shareholders representing the totality of the capital stock with voting rights in such meeting attend or are represented during the vote.

The sole director or the president of the board of directors (as applicable) assisted by the secretary of the Settlor or of such board, will preside over shareholders meetings.

In order to consider the shareholders meeting legally held in virtue of the first call, at least half of the capital stock with voting rights must be represented and their resolutions will be considered valid if approved by the majority of the shareholders represented in such meeting.

In order to consider the extraordinary shareholders meeting legally held in virtue of the first call, at least three quarters of the capital stock with voting rights must be represented and their resolutions will be considered valid if approved by the majority of the shareholders votes representing half of the capital stock.

Ordinary shareholders meetings will be called to discuss and resolve any matter in terms of articles 180 and 181 of the General Corporations Law (*Ley General de Sociedades Mercantiles*); capital increases or reductions in the variable portion of the capital stock, and any other matter included in the agenda pursuant to the applicable law or these by-laws, and that such matter is not reserved for an extraordinary shareholders meeting.

Extraordinary shareholders meeting will be called to discuss any matters provided in article 182 of the General Corporations Law (*Ley General de Sociedades Mercantiles*).

If in a general ordinary or extraordinary shareholders meeting, all the shareholders are represented, such meeting can resolve matters of any nature even those not contained in the agenda.

Resolutions may be taken with the unanimous approval of the shareholders, without the need of a shareholders meeting, provided that they comply with the provisions of article 82 of the General Corporations Law (*Ley General de Sociedades Mercantiles*). The general annual shareholders meeting will gather once a year within the first four months following the closing of the fiscal year.

Except for the shares with limited voting rights issued by the Settlor, all shares will grant the right to issue one vote in any general ordinary or extraordinary shareholders meeting, or in any especial shareholders meeting executed by the shareholders of the same category.

The resolutions adopted outside the shareholders meeting, through the unanimous vote of the shareholders with voting rights, will, have for all legal purposes, the same validity as if adopted by a shareholders meeting, provided they are confirmed in writing.

e) External Auditor

As of this date the Settlor has engaged PricewaterhouseCoopers, S.C. as its external auditor, with responsibility for auditing its financial information.

f) Transactions with Related Parties and Conflict of Interest

Our Settlor engages in certain transactions with respect to resourcing, administration and funding arrangements with certain affiliates within the Macquarie Group, all of which are made under commercial conditions customary for transactions of this type.

4. SETTLOR'S FINANCIAL INFORMATION

a) Settlor's Selected Financial Information

The analysis of the Financial Information presented in this Annual Report is based on the financial results of the Trust.

b) Settlor's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations

The analysis of the Financial Information presented in this Annual Report is based on the financial results of the Trust.

c) Results of Operation

The analysis of the Financial Information presented in this Annual Report is based on the financial results of the Trust.

d) Financial Condition, Liquidity and Capital Resources

The analysis of the Financial Information presented in this Annual Report is based on the financial results of the Trust.

5. FINANCIAL INFORMATION

a) Selected Financial Data

The following table presents selected financial information with respect to the Fund's operations during the financial year ended December 31, 2014, incorporating the activities of the properties that we acquired as part of our formation transactions in 2012, the portfolios acquired in the fourth quarter of 2013 (i.e. the FCM Portfolio, DCT Portfolio and Carr Portfolio) and the results of the interest in our 50/50 Joint Venture with Grupo Frisa. 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

Consolidated Statements of Comprehensive Income

The following sets forth the income statement of the Fund representing the financial year ended December 31, 2014 and December 31, 2013.

	2014 \$'000	2013 \$'000
Property related income	2,205,946	1,712,195
Property related expenses	(332,432)	(194,042)
Net property income	1,873,514	1,518,153
Management fees	(160,003)	(150,860)
Transaction related expenses	(29,732)	(258,870)
Professional, legal and other fees and expenses	(44,968)	(59,260)
Total expenses	(234,703)	(468,990)
Finance costs	(678,740)	(554,782)
Financial income	79,981	101,453
Other income	105,940	110,597
Share of profits from equity accounted investees	237,860	-
Foreign exchange loss	(1,432,735)	(17,581)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	2,389,699	458,905
Unrealized revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value	939,386	(80,413)
Profit for the year	3,280,202	1,067,342

The following sets forth the non-IFRS financial information of the fund including calculation of Net Operating Income, EBITDA, FFO and AFFO of the Fund representing the financial year ended December 31, 2014 and December 31, 2013. In the case of AFFO, the amount below represents AFFO only for the second, third and fourth quarters of 2014.

	2014 Ps. '000	2013 Ps. '000
Total revenues	2,341.0	1,712.2
Profit for the year	3,280,202	1,067,342
Net operating income (NOI)	1,988.6	1,534.0
EBITDA	1,783.4	1,323.9
Funds from Operations (FFO)	1,184.6	927.0
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	823.7	N/A
Total revenues	2,341.0	1,712.2

b) Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations

The following discussion and analysis of our financial condition and results 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. As of December 31, 2014 the total number of outstanding CBFIs was 811,363,500.

As of December 31, 2014, our portfolio consists of 259 industrial properties, 17 retail/office properties located in 24 cities across 19 states in Mexico, with approximately 3.1 million square meters of GLA, with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail/office property representing more than 17.0% of retail/office GLA. As of December 31, 2014, our industrial properties are 90.0% leased, in terms of GLA, to 359 tenants, and our retail/office properties are 94.1% leased in terms of GLA, to 725 tenants including leading Mexican and multinational companies, with no single industrial tenant accounting for more than 4.2% of industrial annualized base rent and no single retail/office tenant accounting for more than 17.6% of retail/office annualized base rent. For the year January 1, 2014 to December 31, 2014 we had revenues of Ps.2,341.0 million and Net Operating Income (NOI) of Ps. 1,988.6 million.

We were established by MIRA, a business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$100 billion in assets under management as of December 31, 2014 (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

Our growth strategy consists of external growth through acquisitions and organic growth through proactive asset management.

On December 19, 2012, we completed our initial global offering, raising Ps.14.2 billion (US\$1.0 billion) in gross proceeds (including the proceeds from the subsequent exercise of related over-allotment options) and concurrently with such offering we successfully structured approximately US\$821 million in debt financings. We have acquired approximately US\$2.0 billion in real estate, since our initial global offering. As a result, we have managed to form one of the largest industrial portfolios in Mexico, based on GLA among listed Mexican real estate vehicles, and diversify into the retail and office sectors. Our FFO for 2014 grew 28% with respect to our FFO for 2013.

We intend to pursue growth through the execution of our investment strategy, as demonstrated by our Initial Acquisitions concurrently with our initial global offering, and, subsequently to our initial global offering, our 2013 Acquisitions and the Kimco Acquisition. We will 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, investors and owners seeking to complete the investment cycle with respect to their real estate holdings or generate liquidity through a sale of their real estate holdings. We will also explore selective joint venture development opportunities with local developers where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

We will continue to target acquisitions of stabilized, income-producing properties located in densely populated markets where supply is constrained, or in markets with high barriers to entry where there is an expectation of long-term capital appreciation. For industrial acquisitions, we intend to continue to focus on key manufacturing and distribution markets that complement our current industrial portfolio. For retail acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico's key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For office acquisitions, we intend to continue to focus on Mexico City, Monterrey and Guadalajara. We believe we are well-positioned to capitalize on these opportunities through the well-established networks and relationships of our Manager.

We also seek to optimize the overall value and performance of our properties by (i) maintaining high retention rates with existing tenants; (ii) increasing occupancy; (iii) controlling operating expenses; (iv) maintaining our properties to high standards; and (v) prudently investing in our buildings. In December 2013, we established our Internal Property Administrator, which is wholly-owned by our fund. We believe this Internal Property Administrator will further our organic growth strategy of proactive management and administration of our industrial real estate properties. Moreover, we have engaged experienced, large scale, established, high quality third party property administrators to administer our retail and office properties on our behalf, with close oversight from our Manager.

Summary of 2014

In the full year of operations ended December 31, 2014, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- Funds from Operations of Ps. 1,184.6 million (in the year, a 28% increase on the prior year);
- Acquisition of a 50.0% interest in a portfolio of 9 retail properties for a value of Ps.1.47 billion (100% value) as part of a joint venture with Grupo Frisa;
- Acquisition of a retail property in the Mexico City Metropolitan Area from for a value of Ps.537.8 million;
- Issued a total of 206,612,583 CBFIs for gross proceeds of Ps.4,855.4 million;
- Signed agreement with Ridge Property Trust II to acquire a two building industrial asset for a value of US\$58.0 million.

Outlook

We believe that favorable trends exhibited by the Mexican economy in recent years will lead to a further strengthening of internal consumption, presenting favorable investment opportunities across the different segments of the Mexican real estate market. Our portfolio provides investors with exposure to Mexico's manufacturing sector, which has recovered in recent years, demonstrating increased competitiveness resulting in part from its close relationship with the economy of the United States.

We believe that the Mexican economy exhibits long-term fundamentals underpinned by macroeconomic stability and recent structural changes, which have attracted foreign investment. In addition, the new Mexican administration has introduced a series of legislative proposals to implement various reforms aiming to increase the country's productivity within different sectors of the economy. We believe Mexico will likely benefit from the reforms that have been, and that are currently being enacted, in the forms of increasing overall competitiveness and economic prospects and overall GDP growth in Mexico. Although we believe that these reforms will improve Mexico's already-strong economic prospects, we also believe that the country's economic performance will continue to be driven primarily by (i) Mexico's strong link to the United States economy; (ii) Mexico's increased competitiveness in value-added manufacturing; (iii) favorable demographic trends; and (iv) a growing middle class that currently has limited, but increasing, access to credit.

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 to increase lease 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 the availability of attractively priced properties should allow us to continue 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, to 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 year, 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.

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 choose to finance investments, including acquisitions and developments, with the issuance of new CBFIs, 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 3 of the Fund's audited financial statements, which accounting policies are in accordance with IFRS as issued by the IASB.

This Annual Report includes comparative historical financial information for our Fund in respect of the year ended December 31, 2013.

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 real estate sector, geography, property size, tenants and tenant industries, as well as our stable primarily 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, 2014, the occupancy rate of the properties in our industrial portfolio was 90.0% vs. 90.3% at the end 2013, and our average industrial monthly rent per leased square meter was US\$4.46 compared to US\$4.49 at the end of 2013. As of December 31, 2014 the occupancy rate of our retail portfolio was 94.1%, and our average retail monthly rent per leased square meter was US\$9.49. 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 industrial leases which are scheduled to expire during 2015 represent 19.6% and 18.7% of our total leased area and annualized base rent, respectively. In 2014 the renewal rate of the industrial leases was 71.8%, based on gross leasable area. Our retail/office leases which are scheduled to expire during 2015 represent 4.3% and 8.6% of our total retail/office leased area and annualized base rent, respectively.

Operating Expenses

Our operating expenses primarily include the following property-related expenses: maintenance, utilities, insurance, property taxes and property administration fees and expenses. As of Dec 31, 2014, 80.0% of our industrial leases were "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 3 of the Audited Financial Statements.

Comparative financial information

Where applicable, comparative amounts for the year ended December 31, 2013 are included. Overall, the increase in revenue and expenses from the prior corresponding period was generally due to the fact that FY14 was a first full year contribution from the portfolios acquired in the third quarter of 2013.

Profit for the year

Profit for the year ended December 31, 2014 was Ps. 3,280.2 million (FY13: Ps. 1,067.3 million).

Revenues

Total revenues for the year ended December 31, 2014 were Ps. 2,205.9 million. Rental income totaled Ps. 2,067.6 million (FY13 Ps. 1,605.2 million), and represented approximately 94% of the total property related revenues for the year. Other major components of revenue include the following:

- Tenant recoveries – tenant recoveries for the year were Ps. 92.1 million (FY13: Ps. 65.5 million), which represented approximately 62.6% of total property maintenance, real estate taxes, security expenses and property insurance related costs.
- Car park income – Car park income of Ps. 46.2 million (FY13: Ps. 6.2 million) for the financial year primarily relates to the retail car parks.
- Lease termination income – there were no one-off lease termination fees during the year (FY13: Ps. 35.4 million). These fees are generally required to be recognized in full in accordance with *IAS 18 - Revenue*.

Direct Operating Expenses

Property related operating expenses for the year ended December 31, 2014 were Ps. 332.4 million (FY13: Ps. 194.0 million). These property expenses primarily include the following expenses

- **Property administration fees** – incurred costs of Ps. 74.2 million (FY13: Ps. 62.8 million) in respect of external property administrators and salary related expenses and other overheads incurred by our internal property management platform.
- **Real estate taxes** – expenses of Ps. 50.8 million (FY13: Ps. 35.7 million) for annual property taxes.
- **Repairs & maintenance** – maintenance expenses of Ps. 46.7 million (FY13: Ps. 18.3 million).
- **Security services and property insurance** – insurance and security costs of Ps. 49.6 million (FY13: Ps. 32.9 million).
- **Legal and consultancy fees** – property related consultancy costs of Ps. 26.0 million (FY13: Ps. 8.9 million).
- **Other property expenses** – Other expenses including utilities, amortization charges and car park operators' fees amounted to Ps. 85.1 million (FY13: Ps. 35.4 million).

Fund related professional fees are expenses

These are fees and expenses payable to external parties which are not directly property related and include the following:

- **Management fees** – fees of Ps. 160.0 million (FY13: 150.9 million) 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 financial year.
- **Transaction related expenses** – transaction costs of Ps. 29.7 million (FY13: Ps. 258.9 million) are primarily incurred in connection with the deal related activity during the year. These costs are not otherwise capitalized to equity or debt and are therefore required to be expensed in accordance with IFRS. Out of this, Ps. 26.9 million relates to property transfer tax (ISAI) directly related to the acquisitions our new portfolios during the year. The remainder includes notary costs and fees paid to advisors.
- **Other fund related fees** – Professional, legal and other fees and expenses for the year amounted to Ps. 45.0 million (FY13: Ps. 59.3 million).

Finance costs

Finance costs amounted to Ps. 678.7 million (FY13: Ps. 554.8 million), and primarily relates to the interest expense incurred with respect to our debt facilities held with GECREM, MetLife and Banamex. Interest was also paid to Macquarie Bank Limited in respect of short term loans outstanding for a portion of the year which were utilized to fund VAT payable on our property acquisitions. Other finance costs include the amortization of upfront borrowing costs which have been recognized in accordance with the effective interest rate method pursuant to IFRS.

Financial income

Financial income of Ps. 80.0 million (FY13: Ps.101.5 million) includes returns earned on funds invested in Mexican government bonds amounting to Ps. 67.8 million and an inflationary adjustment on the VAT refund received from the Mexican authorities in the current financial year in respect of our acquisitions in 2013.

Other income

Other income includes Ps. 61.0 million which relates to a release of provisions during the current financial year in relation to contingent consideration originally recognized as part of the acquisition of the Carr retail portfolio, and Ps. 45.0 million relating to insurance proceeds receivable in respect of fire damaged properties.

The fund also recorded movements in foreign exchange on monetary balances and unrealized movements in Investment Property as follows:

- **Foreign exchange** – foreign exchange movements arise primarily from the movement of the Mexican Peso and US dollar exchange rate from Ps. 13.08 per US dollar at December 31, 2013 to Ps. 14.71 per US dollar at December 31, 2014 and comprise the following elements:
 - Realized and unrealized foreign exchange losses of Ps. 1,432.7 million (FY13: Ps. 17.6 million) relating to monetary items.
 - Net unrealized foreign exchange gains on foreign currency denominated investment property of Ps. 2,389.7 million (FY13: Ps. 458.9 million) for the current financial year relates to the foreign exchange movement from the date of acquisition to the year ended December 31, 2014.

Unrealized fair valuation gain on investment property

Based on independent external valuations, a gain of Ps. 939.4 million (FY13 – loss of Ps. 80.4 million) has been recorded for the year ended December 31, 2014.

c) Other Non-GAAP Financial Information

The following is a reconciliation of our net income to our Net Operating Income (NOI):

	Financial year ended Dec 31, 2014 Ps ('000)	Financial year ended Dec 31, 2013 Ps ('000)
Net income	3,280.2	1,067.3
Management fees	160.0	150.9
Transaction related expenses	29.7	258.9
Professional fees, legal fees and general expenses	45.0	59.3
Interest expense	728.5	554.8
Interest income	(80.0)	(101.5)
Other income	(105.9)	(110.6)
Foreign exchange gain/(loss)	1,432.7	17.6
Revaluation gain on investment properties	(1,143.2)	80.4
Net unrealized FX gain/(loss) on investment property	(2,389.7)	(458.9)
Net Property Income	1,956.3	1,518.1
Tenant improvements amortization	12.2	7.8
Leasing commissions amortizations	19.1	8.0
Net Operating Income	1,988.6	1,534.0

The following is a reconciliation of our net income to our Funds from Operations (FFO):

	Financial year ended Dec 31, 2014 Ps ('000)	Financial year ended Dec 31, 2013 Ps ('000)
Net Operating Income	1,484.5	1,107.6
Management fees	(123.6)	(115.5)
Other operating expenses	(40.7)	(34.8)
EBITDA	1,320.2	957.4
Interest income	75.7	84.4
Interest expense	(507.3)	(347.9)
Funds From Operations (FFO)	888.7	693.8

Note: USD amounts are for comparative purposes only and the conversions are not necessarily compliant with the applicable IFRS requirements.

Liquidity and Capital Resources

Our short-term liquidity requirements consist primarily of funds to pay for operating expenses and other requirements, including: (i) capital expenditures for tenant improvements and leasing commissions, (ii) management and property administration fees, (iii) interest payments on outstanding debt, (iv) general and administrative expenses, and (v) future acquisitions expected to be completed during the year ended December 31, 2015. In addition, we require funds for distributions to be made to CBFH holders. We intend to satisfy our short-term liquidity requirements primarily through existing cash balances and cash flow from operations.

Our long-term liquidity needs primarily consist of funds for non-recurring capital expenditures and scheduled debt maturities. We intend to satisfy our long-term liquidity needs through cash flow from operations and alternative sources of financing, if required.

Contractual Debt Obligations

The following table shows our contractual obligations as of December 31, 2014.

Ps'000	Total	< 1 year	1-2 years	2-3 years	3-4 years	4-5 years
Borrowings under credit facilities (for fund wholly-owned entities) (1) ,(2)	14,173,051	-	940,000	10,547,016	2,686,035	-
Borrowings under Joint Venture credit facilities (for fund joint venture entities) (3)	865,463	-	-	577,500	-	287,963

(1) Amounts show principal repayment only at respective maturity dates and exclude forecasted interest, unamortized transaction costs and other fees and expenses. We expect these credit facilities to be free of principal repayment until maturity subject to certain conditions. The GECREM facility (US\$ 706.6 million) is extendable up to 2019 at the option of the Manager subject to certain conditions. Debt is denominated in US dollars and Mexican pesos and a USD-Mexican Peso foreign exchange rate of 14.718 has been used for conversion purposes.

(2) Represents our share (50%) of the debt in relation to the joint ventures which is not consolidated for statutory reporting purposes in accordance with IFRS. Excludes forecasted interest, unamortized transaction costs and other fees and expenses.

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

As of December 31, 2014, we had, together with our investment trusts, approximately US\$270.6 million in variable indebtedness outstanding. 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

Approximately 88.0% of our outstanding debt is US Dollar-denominated and approximately 92.6% of our industrial leases, in terms of annualized base rent, as of December 31, 2014, 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.

d) Relevant Indebtedness Information

Our source of internal liquidity primarily consists of cash flow derived from our operations. Our source of external liquidity primarily consists of our borrowings.

The following table shows our indebtedness as of December 31, 2014.

Lender	Currency	Amount Outstanding As of Dec 31, 2014	Amount Outstanding As of Dec 31, 2013	Interest Rate	Maturity ¹
GECREM	US Dollars	US\$ 365,400,000	US\$ 365,400,000	Fixed - 5.0719% per year	December 19, 2017
GECREM	US Dollars	US\$ 131,325,000	US\$ 131,325,000	Variable - 90-day Libor + 3.85% per year	December 19, 2017
GECREM	US Dollars	US\$ 53,162,836	US\$33,362,836	Variable - 90-day Libor + 3.85% per year	December 19, 2017
GECREM	US Dollars	US\$ 80,523,871	US\$ 80,523,871	Fixed - 5.0719% per year	December 19, 2017
GECREM	US Dollars	US\$ 32,600,000	US\$ 32,600,000	Variable - 90-day Libor + 3.80% per year	December 19, 2017
GECREM	US Dollars	US\$ 53,594,928	US\$ 53,594,928	Variable - 90-day Libor + 3.80% per year	December 19, 2017
Metlife	US Dollars	US\$ 182,500,000	US\$ 182,500,000	Fixed - 4.5% per year	February 1, 2018
Banco Nacional de México	Mexican Pesos	Ps. 940,000,000	Ps. 940,000,000	Fixed - 6.73% per year	October 31, 2016
GECREM	Mexican Pesos	Ps. 577,500,000	-	Fixed - 6.885% per year	April 1, 2017
Metlife	Mexican Pesos	Ps. 287,963,120	-	Fixed - 7.61% per year	April 1, 2019

1. These maturities may be extended under certain circumstances.

6. RESPONSIBLE PARTIES

7. ANNEXES

MACQUARIE MEXICAN REIT

AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR
THE FULL YEAR ENDING DECEMBER 31, 2014



MACQUARIE

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

Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2014 AND 2013	F-2
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013	F-3
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013	F-4
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013	F-5
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
1. REPORTING ENTITY	F-6
2. BASIS OF PREPARATION	F-7
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	F-8
4. PROFIT FOR THE YEAR	F-13
5. SEGMENT REPORTING	F-15
6. SEASONALITY OF OPERATIONS	F-17
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	F-17
8. EARNINGS PER CBF	F-17
9. CASH AND CASH EQUIVALENTS	F-17
10. TRADE AND OTHER RECEIVABLES, NET	F-18
11. OTHER ASSETS	F-18
12. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES	F-18
13. GOODWILL	F-20
14. INVESTMENT PROPERTIES	F-21
15. TRADE AND OTHER PAYABLES	F-22
16. OTHER LIABILITIES	F-22
17. INTEREST BEARING LIABILITIES	F-23
18. CONTRIBUTED EQUITY	F-24
19. RETAINED EARNINGS	F-24
20. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT	F-25
21. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES	F-29
22. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	F-31
23. RELATED PARTY INFORMATION	F-31
24. BUSINESS COMBINATIONS	F-32
25. EVENTS OCCURING AFTER REPORTING YEAR	F-33
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	

Disclaimer

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2014 AND 2013

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

	Note	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents	9	5,425,062	2,118,348
Restricted cash	9	31,617	119,730
Trade and other receivables, net	10	116,944	85,963
Value added tax receivable	10	199,129	663,452
Other assets	11	99,925	75,142
Total current assets		5,872,677	3,062,635
Non-current assets			
Restricted cash	9	147,155	109,854
Other assets	11	58,682	14,145
Equity accounted investees	12	930,415	-
Goodwill	13	931,605	931,605
Investment properties	14	27,612,778	23,514,719
Total non-current assets		29,680,635	24,570,323
Total assets		35,553,312	27,632,958
Current liabilities			
Trade and other payables	15	248,555	198,936
Interest-bearing liabilities	17	-	650,310
Other liabilities	16	93,598	182,981
Tenant deposits	16	15,474	16,102
Total current liabilities		357,627	1,048,329
Non-current liabilities			
Tenant deposits	16	251,025	231,782
Interest-bearing liabilities	17	14,091,738	12,336,803
Total non-current liabilities		14,342,763	12,568,585
Total liabilities		14,700,390	13,616,914
Net assets		20,852,922	14,016,044
Equity			
Contributed equity	18	18,376,480	13,673,801
Retained earnings	19	2,476,442	342,243
Total equity		20,852,922	14,016,044

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013

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

	Note	Year ended	
		Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Property related income	4(a)	2,205,946	1,712,195
Property related expenses	4(b)	(332,432)	(194,042)
Net property income		1,873,514	1,518,153
Management fees	4(c)	(160,003)	(150,860)
Transaction related expenses	4(d)	(29,732)	(258,870)
Professional, legal and other fees and expenses	4(e)	(44,968)	(59,260)
Total expenses		(234,703)	(468,990)
Finance costs	4(f)	(678,740)	(554,782)
Financial income	4(g)	79,981	101,453
Other income	4(h)	105,940	110,597
Share of profits from equity accounted investees	12	237,860	-
Foreign exchange loss	4(i)	(1,432,735)	(17,581)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	2,389,699	458,905
Unrealized gain/(loss) on investment property measured at fair value	4(j)	939,386	(80,413)
Profit for the year		3,280,202	1,067,342
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the year		-	-
Total comprehensive income for the year		3,280,202	1,067,342
Earnings per CBFI*			
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	4.94	1.87
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	4.94	1.86

*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013

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

	Note	Contributed equity \$'000	Retained earnings \$'000	Total \$'000
Total equity at January 1, 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Total comprehensive income for the year		-	1,067,342	1,067,342
Total comprehensive income for the year		-	1,067,342	1,067,342
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:				
Issued CBFIs	18	2,418,955	-	2,418,955
Costs directly attributable to ongoing equity placement	18	(33,343)	-	(33,343)
Distributions to CBFI holders	7	(833,734)	-	(833,734)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		1,551,878	-	1,551,878
Total equity at December 31, 2013		13,673,801	342,243	14,016,044
Total equity at January 1, 2014		13,673,801	342,243	14,016,044
Total comprehensive income for the year		-	3,280,202	3,280,202
Total comprehensive income for the year		-	3,280,202	3,280,202
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:				
Issued CBFIs	18	4,855,396	-	4,855,396
Costs directly attributable to ongoing equity placement	18	(152,717)	-	(152,717)
Distributions to CBFI holders	7	-	(1,146,003)	(1,146,003)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders		4,702,679	(1,146,003)	3,556,676
Total equity at December 31, 2014		18,376,480	2,476,442	20,852,922

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013

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

		Year ended Dec 31, 2014 \$'000 Inflows / (Outflows)	Dec 31, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)
	Note		
Operating activities:			
Profit for the year		3,280,202	1,067,342
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	(2,389,699)	(458,905)
Unrealized (gain)/loss on investment property measured at fair value		(939,386)	80,413
Straight line rental income adjustment		(41,445)	(11,191)
Leasing commissions amortization		19,123	7,114
Provision for bad debts		11,301	5,874
Net foreign exchange loss	4(i)	1,460,709	17,581
Finance costs recognized in profit for the year		678,740	554,782
Other income		(60,980)	(110,597)
Share of profits from equity accounted investees	12	(237,860)	-
Movements in working capital:			
Decrease in receivables		352,721	1,719,629
(Increase)/decrease in payables		(20,840)	176,769
Net cash flows from operating activities		2,112,586	3,048,811
Investing activities:			
Investment property capital expenditure		(734,870)	(5,587,251)
Investment in equity accounted investees	12	(665,048)	-
Distributions received from equity accounted investees	12	20,601	-
Net cash flows used in investing activities		(1,379,317)	(5,587,251)
Financing activities:			
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees		255,468	3,248,575
Payment of interest-bearing liabilities		(663,013)	(893,942)
Interest paid		(625,917)	(440,775)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	18	4,730,072	2,385,612
Distribution to CBFI holders	7	(1,146,003)	(833,734)
Net cash flows from financing activities		2,550,607	3,465,736
Net Increase in cash and cash equivalents		3,283,876	927,296
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		2,347,932	1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(27,974)	19,874
Cash and cash equivalents at the end of the year*		5,603,834	2,347,932

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the year is restricted cash of \$178.8 million (2013: \$229.6 million).

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

1. REPORTING ENTITY

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

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

Relevant activities

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

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

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

The following acquisitions have been completed to date:

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

On April 9, 2015, the Technical Committee authorized the issuance of the accompanying consolidated financial statements and related notes thereto. These consolidated financial statements are for the Group and have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

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 cash flows 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.

(b) 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 at fair value and carrying value of the contingent consideration.

(c) Critical accounting judgments and estimates

Preparing the consolidated financial statements requires the Manager to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of 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 statements such as:

- estimation of fair value of investment properties (notes 3(k) and 14);
- provision for doubtful accounts (notes 3(j) and 10).
- the assessment of deferred or contingent purchase consideration (note 16);
- classification of joint arrangements into joint ventures (note 12); and
- distinguishing between whether assets or a business is acquired (notes 3(b) (ii) and 24).

Management believes that the estimates used in preparing the consolidated financial statements 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.

(d) Comparatives

Certain items in the comparative consolidated financial statements have been reclassified for the year ended December 31, 2013. These reclassifications have not resulted in any material impact on the Consolidated Statements of Comprehensive Income, Consolidated Statements of Financial Position, Consolidated Statements of Cash Flows or Consolidated Statements of Changes in Equity for the reporting period.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies adopted in the preparation of these consolidated financial statements and that of the previous year are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

(a) Accounting standards and interpretations issued

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for the current reporting year. The Group's assessment of the impact of the relevant new standards and interpretations which have not been adopted early in preparing these consolidated financial statements is set out below.

IFRS 9 Financial Instruments

IFRS 9 Financial Instruments addresses the classification, measurement and de-recognition of financial assets and financial liabilities. The standard is not applicable until January 1, 2018 but is available for early adoption. The application date is subject to review. The Group is assessing the new standard and do not anticipate a significant impact on the Group's consolidated financial statements. The Group will first adopt the new standard from January 1, 2018.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers specifies how and when revenue is recognized, as well as detailing the required enhanced disclosures. The standard is applicable January 1, 2017. The Group is assessing the new standard and do not anticipate a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

IFRS 11 Accounting for Acquisitions of Interest in Joint Operations

IFRS 11 Accounting for Acquisitions of Interest in Joint Operations specifies whether an acquirer of interests in joint operations should apply the principles of IFRS 3 Business Combinations on initial recognition of the interest or whether the acquirer should instead account for it as the acquisition of a group of assets. The standard is applicable January 1, 2016 and earlier application is permitted. The Group is assessing the new standard and do not anticipate a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

(b) Principles of consolidation

The consolidated financial statements of MMREIT incorporate the assets and liabilities of MMREIT's controlled entities as at December 31, 2014 and 2013 and their results for the years then ended. 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.

(i) Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date on which control commences until the date on which control ceases.

(ii) 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 payable 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 the Consolidated Statements of Comprehensive Income, 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 these contingent consideration liabilities are recognized in the Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Transaction costs, other than those associated with the issue of debt or equity securities, in connection with a business combination are expensed as incurred.

Where settlement of a portion of the 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(b) Principles of consolidation (continued)

(ii) Business Combinations (continued)

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;
- 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.

(iii) Joint Arrangements

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending upon the contractual rights and obligations each investor has, and the legal structure of the joint arrangement. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method. They are initially recognized at cost, which includes transaction costs. Subsequent to initial recognition, the consolidated financial statements include the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of equity accounted investees, until the date on which significant influence or joint control ceases. The Group has two joint ventures with Frisa whereby it holds 50% of a portfolio of nine retail assets.

(c) Segment reporting

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, have been identified as the Chief Executive Officer of the Group. See note 5 for further information.

(d) Foreign currency translation

Functional and presentation currency

Items included in the consolidated 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 the Consolidated Statement of Comprehensive 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/loss in the Consolidated Statement of Comprehensive 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 presented are translated at the closing exchange rate at the date of that Consolidated Statements of Financial
- income and expenses presented are translated at actual exchange rates at the dates of the transactions; and
- all resulting exchange differences are recognized as a separate line item in the Consolidated Statements of Comprehensive Income.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(e) 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 line with the terms of lease agreements with tenants, and on a straight-line basis over the period of each lease.

Termination fees paid out in relation to the early termination of lease agreements are also included in rental income and are which are recognized in full in the period in which the Group is legally entitled to this income. Recoveries relating to expenses that are recharged to tenants are recognized over the same period as the relevant expenses.

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 of premises. Incentives are capitalized in the Consolidated Statements of Financial Position and amortized over the term of the lease as an adjustment to rental income.

Other income

Other income comprise 1) the release of provisions for contingent consideration in respect of investment property acquired which are no longer deemed to be payable; and 2) certain amounts received under the terms of an insurance contract.

(f) 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 include those expenses that are recoverable from tenants under the relevant lease agreements.

(g) 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. Due to this, the Group does not have any deferred tax effect for the year ended December 31, 2014 and 2013.

MMREIT is a registered entity 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%.

(h) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the Consolidated Statements 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.

Restricted cash relates to cash held in escrow accounts as well as capital reserves held by the lenders in relation to the interest bearing liabilities. See note 9 for further details.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(i) Trade and other receivables

Trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost. 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 provided for by reducing the carrying amount directly.

(j) 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 the Consolidated Statements of Comprehensive Income. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property, except business combinations.

At each reporting date, the fair values of the investment properties are assessed with reference to the Managers assessments or independent valuation reports where available. The investment property will be valued subject to independent appraisals performed annually.

(k) Distributions

A distribution payable is recognized for the amount of any distribution declared, or publicly recommended by the directors on or before the end of the year but not distributed at balance date.

(l) Impairment of non-financial assets

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 goodwill 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).

(m) Trade and other payables

Liabilities are recognized at fair value when an obligation exists to make future payments as a result of a purchase of assets or services, whether or not billed. Trade creditors are generally settled within 60 days.

(n) 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 Statements 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.

(o) Financial instruments

The Group classifies non-derivative financial assets into the following categories: financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables. The Group classifies non-derivative financial liabilities into the other financial liabilities category.

(i) Non-derivative financial assets and financial liabilities - recognition and derecognition

The Group initially recognizes loans and receivables, debt securities, and cash and cash equivalents issued on the date when they are originated. Trade and other receivables, trade and other payables, interest bearing liabilities are initially recognized on the transaction date.

The Group derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred, or it neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and does not retain control over the transferred asset. Any interest in such derecognized financial assets that is created or retained by the Group is recognized as a separate asset or liability.

The Group derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire.

(ii) Non-derivative financial assets - measurement

Loans and receivables

These assets are initially recognized at fair value plus any directly attributable transaction costs, subsequent to initial recognition, they are measured at amortized cost using the effective interest method.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(p) Provisions

Provisions 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.

(q) 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 year. 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.

(r) Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported on the Consolidated Statements 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.

(s) 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.

In the Consolidated Statements of Changes in Equity, for the year ended 31 December 2013, distributions were paid out from the trust equity in accordance with Mexican Trust Law. For financial statements presentation purposes, these distributions have been classified in contributed equity. For the year ended 31 December 2014, distributions were paid out from the trust equity in accordance with Mexican Trust Law. For financial statement presentation purposes, these distributions have been classified in retained earnings.

According to the Mexican Income Tax Law, whilst MMREIT is in a tax loss position for the 2013 and 2014 fiscal years, the distributions have been classified as a capital return for Mexican Federal income tax purposes.

(t) Rounding of amounts

Amounts in the consolidated financial statements have been rounded to the nearest thousand Mexican Pesos unless otherwise indicated.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE YEAR

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

	Year ended	
	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
a) Property related income		
Lease related income	2,067,619	1,605,177
Car park income	46,178	6,157
Expenses recharged to tenants	92,149	65,492
Lease termination fees	-	35,369
Total property rental income	2,205,946	1,712,195
b) Property related expenses		
Property management and accounting fees and expenses	(59,356)	(62,809)
Internal leasing services	(14,867)	-
Property insurance	(27,617)	(20,114)
Property taxes	(50,792)	(35,681)
Repairs and maintenance	(46,673)	(18,315)
Security services	(22,031)	(12,821)
Property related legal and consultancy fees	(25,982)	(8,858)
Tenant improvements amortization	(12,209)	(7,800)
Lease commission amortization	(19,123)	(8,046)
Utilities	(16,073)	(3,554)
Marketing costs	(8,056)	(1,514)
Car park operating fees	(12,331)	(1,242)
Bad debt expense	(11,301)	(5,874)
Other property related expenses	(6,021)	(7,414)
Total property related expenses	(332,432)	(194,042)
c) Management fees		
Fees due to the Manager	(160,003)	(150,860)
Total management fees	(160,003)	(150,860)
d) Transaction related expenses		
Property transfer tax and related expenses	(26,908)	(148,303)
Other transaction related expenses	(2,824)	(110,567)
Total transaction related expenses	(29,732)	(258,870)
e) Professional, legal and other fees and expenses		
Tax advisory fees	(2,578)	(8,821)
Accountancy fees	(9,015)	(8,891)
Valuation fees	(5,180)	(7,392)
Audit fees	(5,370)	(4,102)
Other professional fees	(9,847)	(13,238)
Other expenses	(12,978)	(16,816)
Total professional, legal and other fees and expenses	(44,968)	(59,260)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE YEAR (CONTINUED)

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

	Year ended	
	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
f) Finance costs		
Interest expense on interest bearing liabilities	(631,758)	(500,863)
Other finance costs	(46,982)	(53,919)
Total finance costs	(678,740)	(554,782)
g) Financial income		
Returns earned on Mexican government bonds	67,782	70,327
Inflationary adjustment in respect of VAT refund claims	12,199	31,126
Total finance income	79,981	101,453
h) Other income		
Release of provisions for contingent considerations	60,980	110,597
Proceeds from insurance claims	44,960	-
Total other income	105,940	110,597
i) Foreign exchange loss		
Net unrealized foreign exchange loss on monetary items	(1,413,557)	(17,443)
Net realized foreign exchange loss	(19,178)	(138)
Total foreign exchange loss	(1,432,735)	(17,581)
j) Movement in investment property measured at fair value		
Net unrealized foreign exchange gain on USD denominated investment property measured at fair value	2,389,699	458,905
Unrealized gain/(loss) on investment property measured at fair value	939,386	(80,413)
Total movement in investment property measured at fair value	3,329,085	378,492

At December 31, 2014, the Group had 49 employees (2013: 14) in its internal property management platform. The total wages and salaries (including insurance contributions, termination benefits, annual leave and bonus accruals) in relation to staff employed by MPA amounted to \$47.6 million for the year ended December 31, 2014 (December 31, 2013: \$1.7 million).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING

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

The segment information includes proportionately consolidated results of the joint ventures (acquired on March 28, 2014) which gets eliminated in the segment reconciliations.

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

Year ended Dec 31, 2014	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers*	642,326	419,113	363,947	313,343	30,162	572,074	2,340,965
Segment operating profit**	609,059	424,508	320,278	309,771	53,279	686,647	2,403,542
<i>Included in profit of the period:</i>							
Finance costs***	(185,848)	(125,527)	(121,953)	(94,462)	(11,267)	(164,629)	(703,686)

*The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to joint ventures amounting to \$30.2 million and \$104.9 million respectively.

**The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to joint ventures amounting to \$53.1 million and \$184.9 million respectively.

***The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to joint ventures amounting to \$11.3 million and \$39.2 million respectively.

Year ended Dec 31, 2013	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail* South \$'000	Central	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers	585,213	387,132	380,242	296,377	-	63,231	1,712,195
Segment operating profit	314,002	208,269	203,929	159,330	-	36,391	921,921
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs	(176,965)	(117,375)	(114,929)	(89,794)	-	(18,275)	(517,338)

*The retail portfolios were acquired during November 2013.

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

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

	Year ended	
	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Total segment revenue	2,340,965	1,712,195
Revenue attributable to equity accounted investees	(135,019)	-
Financial income	79,981	101,453
Other income	105,940	110,597
Total revenue	2,391,867	1,924,245
Segment profit	2,403,542	921,921
Property expenses not included in reporting segment	(5,888)	(1,518)
Finance costs not included in reporting segment (VAT Facilities)	(25,491)	(37,445)
Financial income	79,981	101,453
Interest attributable to equity accounted investees	25	-
Other Income	105,940	110,597
Foreign exchange loss	(1,432,735)	(17,581)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	2,389,699	458,905
Management fees	(160,003)	(150,860)
Transaction related expenses	(29,732)	(258,870)
Professional, legal and other fees and expenses	(44,968)	(59,260)
Professional and legal fees attributable to equity accounted investees	(168)	-
Operating profit for the year	3,280,202	1,067,342

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

	Year ended	
	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Segment assets	30,365,741	24,446,324
Investment properties not included in reporting segment	2,439	-
Cash, cash equivalents and restricted cash	5,603,834	2,347,932
Trade and other receivables	116,944	85,963
Value added tax receivable	199,129	663,452
Other assets	158,607	89,287
Assets attributable to equity accounted investees	(1,823,797)	-
Investment in equity accounted investees	930,415	-
Total assets	35,553,312	27,632,958
Segment liabilities	(15,345,217)	(12,767,667)
Interest-bearing liabilities not included in segment liabilities	-	(650,310)
Trade and other payables	(248,555)	(198,937)
Liabilities attributable to equity accounted investees	893,382	-
Total liabilities	(14,700,390)	(13,616,914)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

During the year ended December 31, 2014, MMREIT made four distribution payments totaling \$1,146.0 million (2013: \$833.7 million). The first distribution amounting to \$284.2 million (\$0.470 per CBFI) was paid on March 10, 2014, the second distribution amounting to \$287.3 million (\$0.475 per CBFI) was paid on May 16, 2014, the third distribution amounting to \$287.3 million (\$0.475 per CBFI) was paid on August 11, 2014, and the fourth distribution amounting to \$287.3 million (\$0.354 per CBFI - post follow-on offering in September 2014) was paid on November 7, 2014.

8. EARNINGS PER CBFI

	Year ended	
	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Earnings per CBFI		
Basic earnings per CBFI (pesos)	4.94	1.87
Diluted earnings per CBFI (pesos)	4.94	1.86
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the year	3,280,202	1,067,342
Weighted average number of CBFI ('000)	664,188	570,508
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI	3,280,202	1,067,342
Weighted average number of CBFI and potential CBFI used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI ('000)	664,188	573,085

9. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Operating accounts	5,425,062	2,118,348
Restricted cash - current	31,617	119,730
Restricted cash - non current	147,155	109,854
Total cash and cash equivalents	5,603,834	2,347,932

(a) Operating accounts

The majority of the cash and cash equivalents are held in operating (investment) accounts earning interest at market rates.

(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 MMREIT Industrial and MMREIT Retail Trusts.

Non-current restricted cash includes cash held as maintenance reserves as required under the Group's senior debt agreements. These facilities can be used within the next 12 months, however the Group does not intend to do so.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

10. TRADE AND OTHER RECEIVABLES, NET

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Amounts receivable in respect of VAT paid on the acquisition of investment property	199,129	663,452
Rental income receivable, net	102,668	80,425
Other receivables	14,276	5,538
Total trade and other receivables, net	316,073	749,415

(a) VAT receivable

The Group, as purchaser of the properties was liable for VAT (IVA) on the purchase price and therefore, was obliged to pay VAT at the applicable rate of 16%. The Group is entitled to claim a refund on the excess of VAT paid on the acquisition of investment property over the VAT levied on taxable transactions conducted in the same month. Refer to Note 25 for further details.

(b) Rental income receivable, net

This balance is shown net of a provision for doubtful accounts of \$37.9 million (2013 - \$5.9 million) as at December 31, 2014. The provision is based on an analytical review of the outstanding accounts and the management's assessment of its recoverability.

11. OTHER ASSETS

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Other assets - Current		
Insurance proceeds	-	34,247
Prepaid expenses	26,387	6,264
Prepaid management fees	51,744	34,631
VAT receivable	21,794	-
Total other assets - Current	99,925	75,142
Other assets - Non-current		
Straight-line rental adjustment	54,769	11,764
Other assets	3,913	2,381
Total other assets - Non-current	58,682	14,145

12. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES

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

a) Carrying amounts

Name of the entity	Country of establishment / Principal activity	MMREIT ownership interest	MMREIT ownership interest	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
		as at Dec 31, 2014	as at Dec 31, 2013	\$'000	\$'000
JV Trust CIB/589	Mexico / Own & lease retail property	50%	-	302,652	-
JV Trust CIB/586	Mexico / Own & lease retail property	50%	-	627,763	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

12. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES (CONTINUED)

b) Movement in carrying amounts

	Year ended	
	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amounts at the beginning of the year	-	-
JV acquired/equity invested	691,684	-
Additions during the year	15,736	-
Distributions received during the year	(14,865)	-
Share of profits after income tax	237,860	-
Foreign exchange movements	-	-
Carrying amounts at the end of the year	930,415	-

c) Summarized financial information for joint ventures

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

Summarized Statement of Financial Position	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2014 \$'000	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2013 \$'000	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2013 \$'000
Total current assets*	27,458	-	80,269	-
Total non-current assets	1,162,465	-	2,377,400	-
Total current liabilities**	(18,912)	-	(40,869)	-
Total non-current liabilities***	(565,708)	-	(1,161,273)	-
Net assets	605,303	-	1,255,527	-

Reconciliation to carrying amounts:

Opening net assets	453,334	-	931,777	-
Profits for the year	151,969	-	323,750	-
Net assets	605,303	-	1,255,527	-

MMREIT's share (%)	50%	-	50%	-
MMREIT's share (\$)	302,651	-	627,764	-
MMREIT's carrying amount	302,651	-	627,764	-

*Includes cash and cash equivalents of \$39.5 million (2013: nil).

**Current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to nil (2013: nil).

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

12. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES (CONTINUED)

c) Summarized financial information for joint ventures (continued)

Summarized Statement of Comprehensive Income	JV Trust CIB/589 Period ended* Dec 31, 2014 \$'000	JV Trust CIB/589 Year ended Dec 31, 2013 \$'000	JV Trust CIB/586 Period ended* Dec 31, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 Year ended Dec 31, 2013 \$'000
Revenue:				
Rental and other income	82,833	-	187,205	-
Revaluation of investment property measured at fair value	133,459	-	274,230	-
Financial income	44	-	7	-
Total revenue	216,336	-	461,442	-
Expenses:				
Interest expense	(38,306)	-	(62,560)	-
Depreciation and amortization	-	-	-	-
Income tax expense	-	-	-	-
Other expenses	(26,061)	-	(75,132)	-
Total expense	(64,367)	-	(137,692)	-
Profit for the period	151,969	-	323,750	-
MMREIT's share (%)	50%		50%	
MMREIT's share (\$)	75,985	-	161,875	-

*From March 28, 2014 (date of acquisition of 50% interests in the JV Trusts) to December 31, 2014.

d) Share of contingent liabilities of joint venture

As at December 31, 2014 there was no share of contingent liabilities of the joint ventures for which the Group is liable.

13. GOODWILL

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the year	931,605	931,605
Movement during the year	-	-
Carrying amount at the end of the year	931,605	931,605

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

During the previous year ended Dec 31, 2013, the difference between the fair value of the initial portfolios acquired from GECREM and CPA, as determined by the Independent Valuer (as defined in note 14) as at December 31, 2012 (US\$1.35 billion), and the purchase price (US\$1.44 billion) was accounted for as goodwill, in accordance with IFRS 3 - Business Combinations. The previously reported investment property values were provisional as a final asset-by asset valuation was not available at December 31, 2012.

Goodwill is tested for impairment at least annually and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired. No impairment of goodwill has been recognized for the year ended December 31, 2014 and December 31, 2013.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

14. INVESTMENT PROPERTIES

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the year	23,514,719	17,544,898
Additions during the year:		
Acquisitions through business combinations	-	5,359,366
Asset acquisition*	537,987	-
Capital expenditure (including tenant improvements)	67,447	106,408
Transfers from Investment property under construction	171,642	-
Net investment property under construction	(47,729)	60,237
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	1,988	70,096
Net unrealized foreign exchange gain on USD denominated investment property	2,389,699	458,426
Revaluation of investment property measured at fair value	939,386	(76,406)
Leasing commissions net of amortization	37,639	42,453
Carrying amount at the end of the year	27,612,778	23,514,719

*During the year ended December 31, 2014, Retail Trust I acquired one retail property from Grupo Inmobiliario Carr and its partners.

(a) Investment property under construction*

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the year	60,237	-
Capital expenditure	123,913	60,237
Transfer to completed investment properties	(171,642)	-
Carrying amount at the end of the year	12,508	60,237

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

(b) Asset-by-asset valuation

Valuations of investment properties are carried out at least annually by a qualified valuation specialist independent of MMREIT (the "Independent Valuer"). Similar to the year ended Dec 31, 2013, Colliers International, an internationally recognized valuation and advisory firm who have relevant expertise and experience, has been engaged as the Independent Valuer to conduct an independent appraisal of MMREIT's investment property as at Dec 31, 2014.

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Market value as estimated by the Independent Valuer	27,530,247	23,635,234
Adjustments for new acquisitions*	-	(158,262)
Fair value for financial reporting purposes	27,530,247	23,476,972

*Acquisitions during 2013 were valued at the acquisition cost as these best approximated the fair value at December 31, 2013. The Independent Valuer completes a valuation of new acquisitions within twelve months of the acquisition date.

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

The difference between the above fair value for financial reporting purposes and the carrying value at the end of the year is primarily on account of capitalized leasing costs which are carried at historical costs.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

14. INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)

(c) Portfolio valuation

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

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

15. TRADE AND OTHER PAYABLES

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Accrued property related expenses	76,127	67,501
Interest payable	54,065	48,224
Accrued transaction related expenses	30,142	46,006
Accrued audit and tax advisory fees	9,195	12,619
Accrued capital expenditures	53,227	-
Other payables	25,799	24,586
Total payables	248,555	198,936

16. OTHER LIABILITIES

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Other liabilities - current		
Security deposits from tenants	15,474	16,102
Contingent deferred consideration in respect of investment properties	93,598	182,981
Total other liabilities - current	109,072	199,083
Other liabilities - non-current		
Security deposits from tenants	251,025	231,782
Total other liabilities - non-current	251,025	231,782

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 in the table below.

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the year	182,981	240,867
Release of existing provisions	(60,980)	(110,597)
Contingent deferred consideration paid	(80,110)	(25,762)
Increase in provisions	51,706	78,473
Carrying amount at the end of the year	93,598	182,981

During the year ended December 31, 2014, three equal installments totaling to \$71.0 million were paid to GECREM as part of the guaranteed earn-out payment. An amount of \$9.1 million was also paid to Grupo Inmobiliario Carr and its partners in relation to the acquisition of six retail properties and the remaining balance of the associated provision amounting to \$60.9 million was released and taken to the Consolidated Statement of Comprehensive Income as it is no longer payable.

As part of the purchase of the portfolio of nine retail properties and additional land from Kimco, a potential earn-out of up to \$42.4 million was calculated and recognized during the year ended December 31, 2014 based on the criteria agreed as per the purchase agreement. The balance increase in provisions during the year is primarily due to foreign exchange movements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

17. INTEREST BEARING LIABILITIES

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Loan facilities - current		
VAT facility	-	664,554
USD denominated term funding	-	-
Unamortized transaction costs	-	(14,244)
Total current loan facilities	-	650,310
Promissory notes - non-current		
USD denominated term funding	13,233,051	11,493,011
MXN denominated term funding	940,000	940,000
Unamortized transaction costs	(81,313)	(96,208)
Total non-current loan facilities	14,091,738	12,336,803
At December 31, the Group had access to:		
VAT facility	-	650,310
Promissory notes	14,173,051	12,876,322
Total debt funding available	14,173,051	13,526,632
At December 31, the Group had drawn:		
VAT facility	-	650,310
Promissory notes	14,173,051	12,447,255
Total funds used	14,173,051	13,097,565
Amount of facilities unused	-	429,067

(a) VAT facilities

On October 17, 2013, MMREIT borrowed US\$10.7 million (approximately \$138.4 million) under a nine-month secured facility with Macquarie Bank Limited ("MBL"). Interest was payable monthly at a variable rate of the three-month USD LIBOR rate plus 2.25% per annum. The interest rate including USD LIBOR applicable for the year ended December 31, 2013 was 2.50% per annum. This facility was repaid to MBL on March 13, 2014. The funds from this facility were contributed into MMREIT Industrial Trust I which used these proceeds to finance a portion of the purchase price of the portfolio that it acquired from affiliates of DCT Industrial Inc.

On October 29, 2013 and November 4, 2013, MMREIT entered into two additional nine-month secured Mexican Peso facilities with MBL for \$230.7 million and \$294.3 million respectively. These facilities were repaid to MBL on April 16, 2014. The funds from these facilities were contributed into MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II which used these proceeds to finance a portion of the purchase price of the portfolio that they acquired from Grupo Inmobiliario Carr and its partners and from FCM.

All the aforementioned secured facilities with MBL ("VAT Facilities") were 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 portfolios acquired from affiliates of DCT Industrial Inc., from Grupo Inmobiliario Carr and its partners and from FCM respectively; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in the relevant Investment Trusts.

(b) Promissory notes

The acquisition of the relevant portfolios was financed by the following borrowings:

Portfolio	Facility limit Natural Currency \$'000	Balance as at Dec 31, 2014 \$'000	Unamortized costs as at Dec 31, 2014 \$'000	Total carrying amount as at Dec 31, 2014 \$'000	Total carrying amount as at Dec 31, 2013 \$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000	7,310,799	(34,212)	7,276,587	6,449,823
Retail Trust I	(Combined limit)	782,451	(4,850)	777,601	433,080
Industrial Trust II	US\$ 173,842	1,664,957	(12,927)	1,652,030	1,402,007
Retail Trust II	(Combined limit)	788,810	(4,816)	783,994	690,215
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,686,034	(19,488)	2,666,546	2,428,985
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(5,020)	934,980	932,693
		14,173,051	(81,313)	14,091,738	12,336,803

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

18. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000		\$'000
511,856	Balance at January 1, 2013	12,121,923
55,310	CBFIs issued, through exercise of over-allotment option	1,349,411
37,585	CBFIs issued as partial consideration for acquisition	1,036,201
	Distributions paid	(833,734)
604,751	CBFIs on issue at December 31, 2013	13,673,801
206,613	CBFIs issued, net of capital raising costs (including over-allotment option)	4,702,679
811,364	CBFIs on issue at December 31, 2014	18,376,480

During 2012, as part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs for net proceeds of \$1.35 billion and the balance of CBFIs in respect of which the options were not exercised were cancelled.

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

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

19. RETAINED EARNINGS

	Retained earnings
	\$'000
Balance as at January 1, 2013	(725,099)
Total comprehensive income for the year	1,067,342
Balance as at December 31, 2013	342,243
Balance as at January 1, 2014	342,243
Total comprehensive income for the year	3,280,202
Distributions paid	(1,146,003)
Balance as at December 31, 2014	2,476,442

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

20. 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.

(a) 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 Statements 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.

Trade and other receivables

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, 2014, the largest individual tenant represents 3.8% (2013: 3.5%) 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.

VAT receivable

This relates to refund claims in respect of VAT paid on the acquisition of investment property due from the Mexican tax authorities (SAT). The Group has a track record of receiving these refunds in a timely manner. Management assess the likelihood of receiving these refunds based on ongoing discussions with the relevant tax advisors and the SAT.

Cash and Cash equivalents

The Group held cash and cash equivalents of \$5,425.1 million at December, 31 2014 (2013: \$2,118.3 million). The cash and cash equivalents are held mainly with Banamex and Bancomer, financial institution counterparties, which are rated A2, based on rating agency as at December 31, 2014.

Other assets

Other assets are made up mainly of insurance proceeds receivable, property insurance prepayments and prepaid MMREM management fees.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

20. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(a) 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 Group's assets as of December 31, 2014 and December 31, 2013 respectively.

As at Dec 31, 2014	Cash and cash equivalents* \$'000	Other assets \$'000	Trade Receivables \$'000	VAT receivables \$'000	Total \$'000
Mexico					
Financial institutions	5,603,834	-	-	-	5,603,834
Government institutions	-	-	-	199,129	199,129
Other	-	99,925	116,944	-	216,869
Total Mexico	5,603,834	99,925	116,944	199,129	6,019,832

*Includes restricted cash

As at Dec 31, 2013	Cash and cash equivalents* \$'000	Other assets \$'000	Trade Receivables \$'000	VAT receivables \$'000	Total \$'000
Mexico					
Financial institutions	2,347,932	-	-	-	2,347,932
Government institutions	-	-	-	663,452	663,452
Other	-	75,142	85,963	-	161,105
Total Mexico	2,347,932	75,142	85,963	663,452	3,172,489

*Includes restricted cash

At December 31, the aging of trade and other receivables that were not impaired were as follows:

	2014 \$'000	2013 \$'000
Neither past due nor impaired	14,275	47,813
Past due < 30 days	44,874	12,043
Past due 31 - 90 days	36,047	5,328
Past due > 90 days	21,748	20,779
Total trade and other receivables	116,944	85,963

Management believes that the unimpaired amounts that are past due by more than 30 days are still collectable in full based on payment history and a credit analysis of individual tenants. For certain overdue balances, agreements are in place with the original vendors to guarantee these amount in the event of tenant default. For material balances, individual payment agreements have been put in place to ensure that outstanding balances are repaid in a timely manner.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

20. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(b) Liquidity risk

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 profile of financial 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 other loans is based on variable and fixed interest rates.

The maturity analysis of financial liabilities at December 31 is as follows:

	On demand	Less than 3	3 to 12	1 to 5 years	Total
2014	\$'000	months \$'000	months \$'000	\$'000	\$'000
Trade and other payables	-	(248,555)	-	-	(248,555)
Other liabilities	-	-	(93,598)	-	(93,598)
Tenant deposits	-	-	(15,474)	(251,025)	(266,499)
Interest bearing liabilities	-	-	-	(14,173,051)	(14,173,051)
Total	-	(248,555)	(109,072)	(14,424,076)	(14,781,703)

	On demand	Less than 3	3 to 12	1 to 5 years	Total
2013	\$'000	months \$'000	months \$'000	\$'000	\$'000
Trade and other payables	-	(198,936)	-	-	(198,936)
Other liabilities	-	-	(182,981)	-	(182,981)
Tenant deposits	-	-	(16,102)	(231,782)	(247,884)
Interest bearing liabilities	-	-	(664,554)	(12,433,011)	(13,097,565)
Total	-	(198,936)	(863,637)	(12,664,793)	(13,727,366)

(c) 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 financial assets and liabilities. 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

20. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(iii) Market risk (continued)

Foreign exchange risk (continued)

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.

	2014 USD exposures \$'000	2013 USD exposures \$'000
Investment properties	22,809,019	19,648,270
Trade receivables	67,532	420,770
Cash and cash equivalents (including restricted cash)	576,148	361,633
Other assets	9,652	17,690
Trade and other payables	(109,834)	(138,147)
Other liabilities	(44,590)	(211,122)
Tenant deposits	(204,841)	(190,533)
Interest bearing liabilities	(13,156,758)	(11,310,080)
Net Exposure	9,946,328	8,598,481

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.

	Sensitivity of operating profit	
	Movement of +10% \$'000	Movement of -10% \$'000
As at 2014		
US dollars	994,633	(994,633)

	Sensitivity of operating profit	
	Movement of +10% \$'000	Movement of -10% \$'000
As at 2013		
US dollars	859,848	(859,848)

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, 65% (2013: over 70%) of the Group's debt funding has a fixed rate of interest.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

20. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(iii) Market risk (continued)

Interest rate risk (continued)

Sensitivity analysis

The table below reflects the potential net increase/(decrease) in the profit, resulting from changes in interest rates applicable at December 31, with all other variables remaining constant.

	2014 \$'000	2013 \$'000
Floating rate		
Cash and cash equivalents	4,918,083	1,651,434
Interest bearing liabilities	(4,923,909)	(4,885,222)
Net floating exposure	(5,826)	(3,233,788)

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.

	Sensitivity of operating profit	
	Movement of +1%	Movement of -1%
As at 2014	\$'000	\$'000
Effect of net floating exposure	(58)	58

	Sensitivity of operating profit	
	Movement of +1%	Movement of -1%
As at 2013	\$'000	\$'000
Effect of net floating exposure	(32,338)	32,338

21. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

21. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES (CONTINUED)

Discounted cash flows and other techniques have been used by the Independent Valuer to estimate the asset-by-asset valuation of the properties. The valuation models used considers the present value of net cash flows to be generated from the properties over a given period of time, taking into account expected rental growth rate, renewal probability, occupancy rate, leasing commissions and other costs.

Financial instruments measured at fair value are categorized in their entirety, in accordance with the levels of the fair value hierarchy as outlined below:

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

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

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

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

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

	Level 2 \$'000	Total fair value \$'000	Total carrying amount* \$'000
As at December 31, 2014			
Interest-bearing liabilities	14,267,416	14,267,416	14,091,738
As at December 31, 2013			
Interest-bearing liabilities	13,131,908	13,131,908	12,987,113

*Net of unamortized transaction costs.

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

	Level 3 \$'000	Total \$'000
As at December 31, 2014		
Investment properties	27,612,778	27,612,778
As at December 31, 2013		
Investment properties	23,514,719	23,514,719

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

	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Balance at the beginning of the year	23,514,719	17,544,898
Purchases	766,986	5,567,985
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	1,988	70,096
Net unrealized foreign exchange gain on USD denominated investment property	2,389,699	458,905
Unrealized gain/(loss) on investment property measured at fair value	939,386	(76,406)
Balance at the end of the year	27,612,778	23,514,719

There were no transfers between levels during the year ended December 31, 2014 (2013 - none).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

22. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has no significant contingent liabilities.

23. RELATED PARTY INFORMATION

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

(a) Transactions with key management personnel

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

(b) Trustee

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

The trustee of the Investment Trusts is CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, (formerly The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) whose registered office is at Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F. ("Investment Trust Trustee"). The other trustees within the Group are Banco Nacional de Mexico and Deutsche Bank Mexico. For year ended December 31, 2014, the trustees' fees for the Group amounted to \$3.8 million (2013: \$1.8 million) respectively.

As at December 31, 2014, fees due to the trustees amounted to \$0.2 million (2013 - \$0.7 million).

(c) 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 \$160.0 million (2013: \$150.9 million) for the year ended December 31, 2014. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT for the relevant calculation period. The fee is calculated on April 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

MMREM is also entitled to 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. As at December 31, 2014 no performance fee was payable by MMREIT.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

23. RELATED PARTY INFORMATION (CONTINUED)

(d) Other associated entities

During the year ended December 31, 2014 amounts totaling \$9.1 million (2013: \$6.1 million) were paid to Macquarie Services (Mexico) S.A. de C.V., an associated entity of MMREM in respect of out of pocket expenses incurred by MMREM in the performance of its duties as Manager. Additionally, an amount of \$0.6 million (2013: \$nil) was paid to Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited, also an associated entity of MMREM, for the year ended December 31, 2014.

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees for services rendered amounting to \$9.0 million (2013: \$8.9 million) for the year ended December 31, 2014.

As at December 31, 2014, Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, held 36,853,632 CBFIs and received a distribution of \$17.3 million on March 10, 2014, \$17.5 million on May 16, 2014, \$17.5 million on August 8, 2014 and \$13.0 million on November 9, 2014 (2013 - total distribution - \$35.7 million).

During the year ended December 31, 2014, MMREIT utilized VAT Facilities with MBL, an associated entity of MMREM, in connection with the retail portfolios acquired during the year ended December 31, 2013. The amounts advanced were US\$10.7 million (approximately \$138.5 million), \$230.7 million and \$294.3 million. Together with accrued interest and associated fees, the VAT Facility of US\$10.7 million (approximately \$138.5 million) was repaid on March 13, 2014 and the remaining VAT Facilities were repaid on April 16, 2014. Interest expense of \$nil (2013: \$nil) was paid for the three month period ended December 31, 2014 and \$9.9 million (2013: \$nil) was paid to MBL for the year ended December 31, 2014.

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

A consulting agreement with Polygon Realty, a company controlled by Mrs. Nanny Gaul, the wife of Mr. Peter Gaul, a Macquarie Group employee, was signed in March 2014 with effect from January 1, 2014, with the prior approval of the Audit & Practices Committee and independent members of the Technical Committee and extended for 3 months in June 2014. During the year the consulting agreement was extended once again for a period of up to six months to March 2, 2015.

Approval was also received from the Technical Committee during the year for Macquarie Capital (USA) Inc., an affiliate of the Manager, to act as one of the international underwriters for the follow-on offering completed during the year ended December 31, 2014. A fee of \$9.3m was paid to Macquarie Capital (USA) Inc.

During the year ended December 31, 2014, MMREIT paid expenses on behalf of the JV Trusts amounting to \$0.5 million and also paid VAT on behalf of these JV Trusts amounting to \$5.1 million. These recoverable amounts have been settled against the distributions received by MMREIT from the JV Trusts.

24. BUSINESS COMBINATIONS

No acquisitions during the year ended December 31, 2014 were determined to be business combinations under IFRS 3 - Business Combinations.

During the previous year ended December 31, 2013, the Group acquired businesses consisting of the new MMREIT Industrial Trust I portfolio (15 investment properties), the MMREIT Retail Trust I portfolio (1 retail property), MMREIT Industrial Trust II portfolio (4 retail properties) and the MMREIT Retail Trust V portfolio (2 investment properties).

These acquired businesses contributed revenue of \$156.1 million and operating profit of \$90.4 million to the Group from the date of acquisition to December 31, 2013.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

24. BUSINESS COMBINATIONS (CONTINUED)

The details of the assets and liabilities acquired during the year ended December 31, 2013 are as follows:

	MMREIT Industrial Trust I	MMREIT Retail Trust I	MMREIT Retail Trust II	MMREIT Retail Trust V	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Fair value of investment properties	82,650	875,441	1,406,331	2,003,475	4,367,897
Trade and other payables	(2,543)	(10,162)	(1,497)	(7,336)	(21,538)
Fair value of assets acquired and liabilities assumed	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Total purchase consideration	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Net outflow of cash and cash equivalents on acquisition	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359

These Investment Properties acquired were recorded at fair value on a provisional basis until the Independent Valuer performed an asset-by-asset valuation of these properties during December 2014.

25. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING YEAR

On January 15, 2015 MMREIT received a refund of \$205.4 million in relation to the value added tax receivable of \$199.1 million as at December 31, 2014. The excess refund of \$6.3 million relates to inflationary adjustments.

On February 18, 2015 MMREIT announced the completion of the acquisition of a 59,200 square meter two-building industrial property located in Monterrey, Mexico from Ridge Property Trust II for US\$58.0 million (approximately \$864.0 million), excluding transaction costs and taxes.

On February 26, 2015 the Manager's board of directors authorized a distribution of \$287.3 million (\$0.354 per CBF) in relation the quarter ended December 31, 2014 which was subsequently paid in March 2015.

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



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

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

Independent Auditors' Report

(Translation from Spanish Language Original)

To the Technical Committee and CBFIs Holders
Macquarie Mexican REIT and its controlled entities:

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Macquarie Mexican REIT and its controlled entities (MMREIT), which comprise the consolidated statements of financial position as at December 31, 2014 and 2013, the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years then ended, 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 consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with International Standards on Auditing. 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 misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on our 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, we consider 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.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

(Continued)

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Macquarie Mexican REIT and its controlled entities as at December 31, 2014 and 2013, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.


Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
April 9, 2015

