



Evento Relevante

FIBRA MACQUARIE ANUNCIA SUS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2014

- Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) se incrementaron 25.9% a 266.1 millones de pesos, contra el período comparable anterior
- Se firmaron 110,200 metros cuadrados (1.2 millones de pies cuadrados) de área industrial arrendada
- Se firmaron 2,100 metros cuadrados (22,500 pies cuadrados) de espacio comercial arrendado
- El portafolio tiene una ocupación que asciende a 90.6%
- Se completó la adquisición de 10 propiedades comerciales, con lo que continúa la diversificación del portafolio a los segmentos comercial y de oficinas
- Se autorizó la distribución de 0.475 pesos por certificado (CBFI).

MÉXICO D.F., 29 DE ABRIL 2014- FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ), anunció hoy sus resultados financieros del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2014, con un incremento de 25.9% en Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) comparado con el período anterior. En consistencia con los estimados previos, FIBRAMM declaró una distribución de 0.475 pesos por certificado este trimestre.

Resultados Financieros del Primer Trimestre 2014

FIBRAMM reportó 528.6 millones de pesos por ingresos totales por arrendamiento durante el primer trimestre de 2014, mientras que por este concepto el primer trimestre 2013 se tuvieron 405.8 millones de pesos. Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) ascendieron a 266.1 millones de pesos en el primer trimestre 2014, lo que corresponde a 0.44 pesos por certificado. El primer trimestre 2013 los Fondos de Operaciones (FFO) fueron 211.3 millones, o 0.37 pesos por certificado. La diferencia entre los 0.44 pesos provenientes de FFO generado el primer trimestre y la distribución autorizada por 0.475 por certificado se cubrirá con efectivo disponible. FIBRAMM espera que las adquisiciones de centros comerciales realizadas a finales del primer trimestre así como la mejoría en las tasas de ocupación en el segmento comercial generarán FFO adicional en los trimestres subsecuentes. Al 31 de marzo 2014 había

604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por FIBRAMM.

	Primer Trimestre 2014	Primer Trimestre 2013	Variación (Ps.)	Variación (%)
Ingresos Totales	528.6 millones de pesos	405.8 millones de pesos	122.8 millones de pesos	30.3%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	465.8 millones de pesos	358.8 millones de pesos*	107.0 millones de pesos	29.8%
Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)	266.1 millones de pesos	211.3 millones de pesos*	54.8 millones de pesos	25.9%
Utilidad neta	223.9 millones de pesos	84.4 millones de pesos	139.5 millones de pesos	165.3%

* 1T2013 Los resultados del NOI se han adecuado para que reflejen los periodos aquí presentados

El Ingreso Operativo Neto (NOI) incluye ingresos por rentas, además de recuperación de gastos operativos e ingresos por estacionamiento, menos gastos operativos de las propiedades (incluyendo comisiones por administración de las propiedades). FFO es igual a NOI menos gastos administrativos y corporativos, servicio de la deuda y comisiones de administración.

“FIBRAMM logró sólidos resultados operativos y financieros este trimestre” dijo Jaime Lara , Director General de FIBRAMM. “Nuestro crecimiento en ingresos viene dado por las adquisiciones que se realizaron al final de 2013 y, en términos generales, por niveles estables de ocupación y tasas de renta promedio. Los gastos se mantuvieron bajo control, lo que en conjunto dio lugar a una generación de FFO consistente con nuestras expectativas.”

“Este trimestre, nuestros equipos de promoción y arrendamiento así como de operaciones, utilizaron eficazmente su amplia red de contactos para apoyar nuestros programas comerciales y así haber concretado 23 renovaciones y nuevos contratos de

arrendamiento”, añadió Lara. “Nuestro portafolio está posicionado para poder aprovechar las mejorías tanto de la economía de los Estados Unidos como de la economía mexicana, y mantenemos una expectativa positiva y reiteramos nuestra estimación de distribuir 1.90 pesos por certificado durante todo el año 2014.”

Resultados Operativos del Segmento Industrial

Al 31 de marzo de 2014, FIBRAMM tiene 259 propiedades industriales localizadas en 21 ciudades a lo largo de 15 estados de la República Mexicana con un área bruta arrendable de aproximadamente 2.6 millones de metros cuadrados (28.6 millones de pies cuadrados). Los resultados operativos del segmento industrial son:

Indicadores del Segmento Industrial	Primer Trimestre 2014	Primer Trimestre 2013
Tasa de ocupación	90.0%	89.3%
Promedio móvil (6 meses) de la tasa de ocupación	89.9%	89.3%
Renta mensual promedio por m ² arrendado	EU\$4.49	EU\$4.58
Promedio móvil (6 meses) de la Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado	EU\$4.48	EU\$4.57
Tasa de retención de clientes	82%	58%
Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento Restante	3.1 años	3.2 años

La ocupación del segmento industrial se incrementó a 90.0% en el primer trimestre de 2014 comparado con 89.3% que se tenía en el primer trimestre de 2013, lo que es un reflejo de la mejoría en los mercados claves. El precio de la renta mensual promedio por metro cuadrado decreció a EU\$4.49 en el primer trimestre 2014, mientras que en el primer trimestre de 2013 era de EU\$4.58. El precio de la renta promedio ha sido prácticamente igual al que se tenía en el cuarto trimestre de 2013.

El decremento de la renta promedio del primer trimestre de 2014 con respecto al primer trimestre de 2013 es un reflejo de la adquisición de un portafolio de 15 propiedades en noviembre de 2013, el cual tiene menores precios de renta con respecto al resto del portafolio industrial. Dada la buena ubicación de las propiedades adquiridas,

FIBRAMM espera poder incrementar el precio de las rentas a la renovación de los nuevos contratos.

“Estamos entusiasmados por el nivel de actividad de arrendamiento que vimos durante el trimestre” dijo Lara. “El sector automotriz continúa registrando una gran actividad, así como los sectores de insumos médicos y productos electrónicos. Vemos interés por nuestros espacios desocupados, particularmente en los mercados de Reynosa, Tijuana y Monterrey, y contamos con un buen número de prospectos”.

La retención de inquilinos incrementó a 82% durante el primer trimestre de 2014, comparada con 58% del primer trimestre de 2013. Los profesionales de la plataforma interna de FIBRAMM dedicados al arrendamiento están enfocados en trabajar muy de cerca con los inquilinos para asegurar que se satisfagan sus necesidades de manera expedita y eficiente.

Actividad de Arrendamiento en el Segmento Industrial

Durante el primer trimestre se firmaron nuevos contratos de arrendamientos industriales y se renovaron otros por aproximadamente 110,200 metros cuadrados (1.2 millones de pies cuadrados). Algunos puntos a resaltar son:

- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 7 años de aproximadamente 10,200 metros cuadrados (110,000 pies cuadrados) en San Luis Potosí
- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 5 años de aproximadamente 15,600 metros cuadrados (168,500 pies cuadrados) en Ciudad Juárez
- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 10.5 años de aproximadamente 11,500 metros cuadrados (125,500 pies cuadrados) en Querétaro
- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 5 años de aproximadamente 15,000 metros cuadrados (157,500 pies cuadrados) en Tijuana
- Acuerdo de arrendamiento por 10 años de aproximadamente 5,000 metros cuadrados (46,500 pies cuadrados) en una expansión en Querétaro.

“El segmento industrial de FIBRAMM ha concretado varias renovaciones de contratos de arrendamiento y también ha capturado nuevos arrendatarios durante el trimestre.

Estamos entusiasmados con estos resultados, que son una clara señal de que nuestra plataforma interna de administración de propiedades está trabajando bien” dijo Lara. “Nuestros equipos llevan a cabo una intensa labor con inquilinos, prospectos y agentes inmobiliarios de manera continua. La retroalimentación que recibimos es que resulta muy provechosa la relación directa.”

Resultados Operativos del Segmento Comercial/Oficinas

Al 31 de marzo de 2014, FIBRAMM tenía 17 propiedades comerciales/oficinas en seis ciudades que abarcaban aproximadamente 445,000 metros cuadrados (4.8 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. Aproximadamente el 80% del área bruta arrendable comercial/oficinas de FIBRAMM está localizada en los tres principales mercados de la ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. El área bruta arrendable al cierre del trimestre incorporó City Shops del Valle, que es un centro comercial de 15,900 metros cuadrados (171,000 pies cuadrados) ubicado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Colonia del Valle, el cual FIBRAMM adquirió el 27 de marzo de 2014. FIBRAMM también adquirió el 50% de un portafolio de nueve propiedades comerciales y tierra desarrollable en una alianza (o “Joint Venture”) con Grupo Frisa que se concretó el 28 de marzo 2014. FIBRAMM contabiliza su 50% en la alianza usando el método de participación.

Los rubros operativos más relevantes del segmento comercial/oficinas al cierre del trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2014 son:

Indicadores del Segmento Comercial/Oficinas	Primer Trimestre 2014**	Cuarto Trimestre 2013*
Tasa de Ocupación	93.9%	97.3%
Promedio Móvil (5 meses) de la Tasa de Ocupación	96.6%	97.3%
Renta Mensual Promedio por m ² arrendado	EU\$10.42	EU\$9.67
Promedio Móvil (5 meses) de la Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado***	EU\$9.83	EU\$9.65
Plazo Promedio	6.3 años	6.4 años

Ponderado de Arrendamiento Restante		
-------------------------------------	--	--

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

** MMREIT completó la adquisición del 50% de diez propiedades a finales de marzo

*** Tipo de cambio: 13 pesos/dólar EU

La ocupación promedio para el segmento comercial/oficinas fue 93.9% al cierre del primer trimestre de 2014. Excluyendo el efecto de haber adquirido las nueve propiedades comerciales en alianza con Grupo Frisa realizada el 28 de marzo de 2014, la ocupación del segmento comercial/oficinas se hubiera incrementado a 97.5% durante el primer trimestre. Las nueve propiedades del portafolio tenían una ocupación de 90.1% al momento de su adquisición. FIBRAMM espera poder incrementar la ocupación en aquellas propiedades que se vean favorecidas por las condiciones del mercado.

Actividad de Arrendamiento en el Segmento Comercial/Oficinas

Durante el primer trimestre de 2014 se firmaron nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones por un total de aproximadamente 2,100 metros cuadrados (22,500 pies cuadrados).

“El segmento comercial es atractivo dadas las expectativas de crecimiento de la clase media en México y estamos complacidos por haber completado el resto de las adquisiciones de propiedades comerciales/oficinas previamente anunciadas” dijo Lara. “La diversificación de nuestro portafolio es un objetivo fundamental en FIBRAMM y hemos adquirido propiedades relativamente nuevas en ciudades clave. Creemos que este es un segmento donde podemos mejorar rentas y ocupación.”

Distribuciones para el Primer Trimestre 2014

El 29 de abril de 2014, FIBRAMM determinó pagar una distribución de 0.475 pesos por certificado, correspondiente al primer trimestre de 2014. FIBRAMM cubrirá la diferencia entre los 0.44 pesos provenientes del Flujo de Operación (FFO) y los 0.475 pesos aprobados, con efectivo disponible. FIBRAMM confirma su estimado de distribución para todo 2014 de 1.90 pesos por certificado.

La política actual de FIBRAMM es pagar distribuciones en efectivo trimestralmente. El pago de las distribuciones está sujeto a la aprobación del Consejo de Administración

del administrador, al desempeño estable de las propiedades en renta del portafolio y las condiciones económicas prevalecientes.

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRAMM (BMV: FIBRAMQ) tendrá su conferencia telefónica trimestral y una presentación por webcast el miércoles 30 de abril de 2014 a las 7:30 a.m. hora de la Ciudad de México y hora central / 8:30 a.m. hora del este. Previamente se publicarán los resultados del primer trimestre de 2014. Se puede tener acceso a la conferencia telefónica, que también se transmitirá por webcast, a través de www.macquarie.com/mmreit o marcando sin costo al +1-877-303-6152. Para llamadas fuera de los Estados Unidos se deberá marcar +1-678-809-1066. Favor de pedir por Macquarie Mexican Reit First Quarter 2014 Earnings Call.

La grabación de la conferencia telefónica estará disponible hasta el 4 de mayo de 2014, marcando +1-855-859-2056 o, para llamadas fuera de los Estados Unidos marcar +1-404-537-3406. La contraseña para acceder a la grabación es 22674686. Un archivo de la conferencia telefónica y copia de la información financiera del primer trimestre de 2014 de FIBRAMM estará disponible en www.macquarie.com/mmreit

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades de inversión en propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque en propiedades que generen ingresos estables. Al 31 de marzo de 2014, el portafolio inmobiliario de FIBRAMM está conformado por 259 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, las cuales se encuentran localizadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana. FIBRAMM es administrada por Macquarie Mexico Real Estate Management, S. A. de C.V., que a su vez es parte de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). Para información adicional a cerca de FIBRAMM, favor de visitar www.macquarie.com/mmreit

MIRA es un negocio dentro de Macquarie Funds Group que es una división de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes raíces, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con gran experiencia en todo el ciclo de inversión y tiene capacidad para atraer inversionistas, administrar inversiones, realizar inversiones propiamente y gestionar la relación con inversionistas. MIRA se fundó en 1996 y al 31 de diciembre de 2013 tenía aproximadamente EU\$103,00 millones de activos bajo administración (basado en las más recientes valuaciones disponibles) con más de 400 empleados que administran 50 fondos, listados y no listados, alrededor del mundo.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios bancarios, financieros, asesoría, inversión y administración de fondos. El negocio primordial de Macquarie está enfocado en obtener retornos a través de ofrecer una amplia gama de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes y contrapartes institucionales, individuales y corporativos alrededor del mundo. Fundado en 1969, Macquarie cuenta con una red de oficinas en 70 lugares en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,900 personas y, al 30 de septiembre 2013, tenía más de EU\$359,000 millones en activos bajo su administración.

Nota preventiva sobre declaraciones de proyecciones a futuro: Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre acontecimientos futuros, los cuales involucran riesgos inherentes e incertidumbres. Nosotros prevenimos al lector que un número importante de factores podrían causar que los resultados efectivamente obtenidos difieran significativamente de los resultados esperados o proyectados.

Contacto | Relación con Inversionistas:

Jaime del Río
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Tel: +52 (55) 9178 7740
Email: jdelrio@macquarie.com

Contacto | Medios internacionales:

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

Contacto | Medios en México:

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

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE
MARZO DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (NO AUDITADOS)
IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Mar 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos - Corto plazo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	924,454	2,118,348
Efectivo restringido	40,526	119,730
Cuentas por cobrar	146,992	85,963
IVA por cobrar	742,920	663,452
Otros activos	48,261	75,142
Total de activos - Corto plazo	1,903,153	3,062,635
Activos - Largo plazo		
Efectivo restringido	119,525	109,854
Otros activos	17,322	14,145
Inversiones a método de participación	692,577	-
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	24,089,768	23,514,719
Total de activos - Largo plazo	25,850,797	24,570,323
Total de activos	27,753,950	27,632,958
Pasivos - Corto plazo		
Acreedores y otras cuentas por pagar	201,808	198,936
Deuda	751,114	663,013
Otros pasivos	215,402	182,981
Depósitos de inquilinos	14,332	16,102
Total de pasivos - Corto plazo	1,182,656	1,061,032
Pasivos - Largo plazo		
Otros pasivos	232,494	231,782
Deuda	12,383,060	12,324,100
Total de pasivos - Largo plazo	12,615,554	12,555,882
Total de pasivos	13,798,210	13,616,914
Activos netos	13,955,740	14,016,044
Capital contable		
CBFIs emitidos	14,507,535	14,507,535
Distribuciones	(1,117,967)	(833,734)
Utilidades retenidas	566,172	342,243
Total de capital contable	13,955,740	14,016,044

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

	3 meses terminados al Mar 31, 2014 \$'000	3 meses terminados al Mar 31, 2013 \$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	528,643	405,763
Gastos de propiedades	(69,387)	(48,254)
Ingreso neto por propiedades	459,256	357,509
Honorarios de administración	(34,630)	(35,441)
Gastos relacionados con adquisiciones	(28,302)	(7,878)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(17,331)	(10,054)
Total de gastos de operación	(80,263)	(53,373)
Gastos financieros	(176,881)	(148,758)
Ingresos por intereses	14,227	15,202
Participación en las inversiones contabilizadas por método de participación	893	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(7,603)	496,485
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	14,300	(582,688)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	-
Utilidad del periodo	223,929	84,377
Otros ingresos integrales	-	-
Otros ingresos integrales del periodo	-	-
Utilidad integral del periodo	223,929	84,377
Utilidad por CBF*		
Utilidad básica por CBF (pesos)	0.37	0.15
Utilidad diluida por CBF (pesos)	0.37	0.15

* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO
AUDITADOS)
IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 1 de enero de 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	1,349,411	-	1,349,411
Perdida integral del periodo	-	84,377	84,377
Capital total al 31 de marzo de 2013	13,471,334	(640,722)	12,830,612
Capital total al 1 de enero de 2014	13,673,801	342,243	14,016,044
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	-	-	-
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	(284,233)	-	(284,233)
Utilidad integral del periodo	-	223,929	223,929
Capital total al 31 de marzo de 2014	13,389,568	566,172	13,955,740

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)

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

	3 meses terminados al Mar 31, 2014 \$'000 Entradas/ (Salidas)	3 meses terminados al Mar 31, 2013 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	223,929	84,377
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(14,300)	582,688
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(2,760)	(4,026)
Amortización de comisiones por arrendamiento	2,757	1,313
Pérdida/(Ganancia) cambiaria neta	7,603	(496,485)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	176,881	148,758
Otros ingresos	-	-
Movimientos de capital de trabajo:		
(Aumento)/Disminución en cuentas por cobrar	(116,793)	66,554
Aumento en cuentas por pagar	30,780	56,556
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	308,097	439,735
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión y gastos de capital	(560,746)	(52,049)
Adquisición de inversiones a método de participación	(692,577)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(1,253,323)	(52,049)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda	255,851	-
Pago de deuda	(138,481)	(893,942)
Intereses pagados	(150,211)	(84,665)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	-	1,349,411
Distribución a los titulares de CBFI	(284,233)	-
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	(317,074)	370,804
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,262,300)	758,490
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	2,347,932	1,400,762
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los	(1,127)	3,540
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	1,084,505	2,162,792



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FIRST QUARTER 2014 FINANCIAL AND OPERATING RESULTS

- Funds from Operations increases 25.9% to Ps.266.1 million versus prior comparable period
- 110,200 square meters (1.2 million square feet) of industrial space leased
- 2,100 square meters (22,500 square feet) of retail space leased
- Portfolio wide occupancy at 90.6%
- Acquisition of 10 retail properties completed; diversification of portfolio into retail/office segment continued
- First quarter distribution of Ps.0.475 per certificate declared

MEXICO CITY, APRIL 29, 2014 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the quarter ended March 31, 2014, including a 25.9% increase in Funds from Operations (FFO) versus the prior comparable period. Consistent with previous guidance, MMREIT has declared a cash distribution of Ps.0.475 per certificate for the quarter.

First Quarter 2014 Financial Results

MMREIT reported total property rental income of Ps.528.6 million for the first quarter of 2014 compared with Ps.405.8 million for the first quarter of 2013. Funds from Operations totaled Ps.266.1 million, or Ps.0.44 per certificate, for the quarter versus Ps.211.3 million, or Ps.0.37 per certificate, in the prior comparable period. MMREIT will fund the difference between the Ps.0.44 in FFO generated in the first quarter and the declared distribution of Ps.0.475 per certificate with available cash. MMREIT expects that acquisitions completed late in the first quarter, along with expected performance improvements during the year, will generate additional FFO in upcoming quarters. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) outstanding as of March 31, 2014.

	First Quarter 2014	First Quarter 2013	Variance (Ps.)	Variance (%)
Total Revenues	Ps.528.6 million	Ps.405.8 million	Ps.122.8 million	30.3%
Net Operating Income (NOI)	Ps.465.8 million	Ps.358.8 million*	Ps.107.0 million	29.8%
Funds from Operations (FFO)	Ps.266.1 million	Ps.211.3 million*	Ps.54.8 million	25.9%
Net Profit	Ps.223.9 million	Ps.84.4 million	Ps.139.5 million	165.3%

** 1Q13 NOI results have been conformed to reflect the current period presentation*

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

“MMREIT delivered solid financial and operating results during the quarter,” said Jaime Lara, Chief Executive Officer, MMREIT. “Our top-line growth reflected the contribution from acquisitions concluded in late 2013 and generally stable average rental rates and occupancy levels. Expenses remained under control and resulted in the generation of FFO that was consistent with our expectations.”

“Our operations and leasing teams utilized their networks and capitalized on our marketing programs to close on 23 new and renewed leases in the quarter,” Lara added. “Our portfolio is poised to benefit from improvement in both the US and Mexican economies and we are maintaining our positive expectations and reiterating our guidance for distributions of Ps.1.90 per certificate for the full year 2014.”

Industrial Segment Operating Results

As of March 31, 2014, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states, with a total of approximately 2.6 million square meters (28.4 million square feet) of gross leasable area. Industrial segment operating highlights included the following:

Industrial Segment Metrics	First Quarter 2014	First Quarter 2013
Occupancy Rate	90.0%	89.3%
Rolling 6 Month Average Occupancy Rate	89.9%	89.3%
Average Monthly Rent per Leased m ²	US\$4.49	US\$4.58
Rolling 6 Month Average Lease Rate per m ²	US\$4.48	US\$4.57
Tenant Retention Rate	82%	58%
Weighted Average Lease Term	3.1 years	3.2 years

Occupancy rates across the industrial segment increased to 90.0% in the first quarter of 2014 compared with 89.3% in the first quarter of 2013, reflecting improved conditions in key markets. Rental rates decreased to an average of US\$4.49 per square meter, per month in the first quarter from US\$4.58 in the first quarter of 2013. Rental rates were flat sequentially with the fourth quarter of 2013.

The decrease in average rental rates over the prior comparable quarter reflects the acquisition of a 15 property portfolio in November 2013 that had lower average rental rates relative to the remainder of the industrial portfolio. Given the attractive locations of the acquired properties, MMREIT expects to be able to increase rental rates as existing leases come up for renewal.

“We are encouraged by the level of leasing activity we saw during the quarter,” said Lara. “The automotive sector continues to be a very active sector as are medical supplies and electronics. Interest in our vacant spaces, particularly in markets like Reynosa, Tijuana and Monterrey, is strong and we have a good pipeline of prospective tenants.”

Tenant retention increased to 82% during the quarter, compared to 58% in the prior corresponding period. The leasing professionals in MMREIT’s internal property administration platform have been tasked with working more closely with tenants to ensure their needs are met quickly and efficiently. At quarter end, MMREIT’s internal property administration team served the property needs of more than 350 tenants.

Industrial Segment Leasing Activity

New and renewed industrial leases totaling approximately 110,200 square meters (1.2 million square feet) were signed during the first quarter. Highlights include:

- 7 year agreement for an approximately 10,200 square meter (110,000 square feet) lease renewal in San Luis Potosi
- 5 year agreement for an approximately 15,600 square meter (168,500 square feet) lease renewal in Ciudad Juarez
- 10.5 year agreement for an approximately 11,500 square meter (125,500 square feet) lease renewal in Queretaro
- 5 year agreement for an approximately 15,000 square meter (157,500 square feet) lease renewal in Tijuana
- 10 year agreement for an approximately 5,000 square meter (46,500 square feet) build-to-suit expansion new lease in Queretaro

“MMREIT’s industrial segment had strong renewal and new lease wins during the quarter. We are pleased with these results, which signal that our new internal property administration platform is working,” said Lara. “Our teams are getting our story in front of tenants, prospective tenants and brokers every day. The feedback we have received is that they see the benefit in having this direct relationship.”

Retail/Office Segment Operating Results

As of March 31, 2014, MMREIT owned 17 retail/office properties in six cities with approximately 445,000 square meters (4.8 million square feet) of gross leasable area. Approximately 80% of MMREIT’s retail/office GLA is located in the top three markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara. The gross leasable area at quarter end included City Shops del Valle, a 15,900 square meter (171,000 square feet) retail center located in the Mexico City Metropolitan Area, in Colonia del Valle that MMREIT acquired on March 27, 2014. MMREIT also completed the acquisition of a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and developable land in a joint venture with Grupo Frisa on March 28, 2014. MMREIT accounts for its 50% interest in the joint venture using the equity method.

Retail/office segment operating highlights as of the quarter ended March 31, 2014, include the following:

Retail/Office Segment Metrics	First Quarter 2014**	Fourth Quarter 2013*
Occupancy Rate	93.9%	97.3%
Rolling 5 Month Average Occupancy Rate	96.6%	97.3%
Average Monthly Rent per Leased m ² ***	US\$10.42	US\$9.67
Rolling 5 Month Average Lease Rate per m ² ***	US\$9.83	US\$9.65
Weighted Average Lease Term	6.3 years	6.4 years

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

** MMREIT closed on ten additional retail properties in late March

*** FX 13.08 Peso/USD

The average occupancy rate for the retail/office segment was 93.9% at the end of the first quarter of 2014. Excluding the impact of the nine retail properties in the joint venture with Grupo Frisa acquired on March 28, 2014, retail/office segment occupancy rates would have increased to 97.5% during the first quarter. The nine property portfolio was 90.1% occupied at acquisition, and MMREIT expects to be able to increase occupancy for those properties subject to continued favorable market conditions.

Retail/Office Segment Leasing Activity

New and renewed retail/office leases totaling approximately 2,100 square meters (22,500 square feet) were signed during the first quarter.

“The retail segment is attractive given the expected growth in Mexico’s middle class and we are pleased to have completed the remainder of our announced retail/office acquisitions,” stated Lara. “Portfolio diversification remains a key objective of MMREIT and we have acquired relatively young properties in key metropolitan centers across Mexico. We believe this is a segment where we can drive rents and occupancy.”

Distribution for First Quarter 2014

On April 29, 2014, MMREIT declared a distribution for the quarter ended March 31, 2014 of Ps.0.475 per certificate. MMREIT will fund the difference between the Ps.0.44 in FFO generated in the first quarter and the declared distribution of Ps.0.475 per certificate with available cash. MMREIT reiterated its distribution guidance for the full

year 2014 of Ps.1.90 per certificate.

MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions. The payment of a cash distribution is at all times subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and prevailing economic conditions.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) will 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 will follow the release of MMREIT's earnings results for the first quarter 2014. The conference call, which will also be webcast, can be accessed online at www.macquarie.com/mmreit or by dialing toll free +1-877-303-6152. Callers from outside the United States may dial +1-678-809-1066. Please ask for the Macquarie Mexican REIT First Quarter 2014 Earnings Call.

An audio replay will be available through May 4, 2014, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The passcode for the replay is 22674686. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the first quarter 2014 will also be available on MMREIT's website, www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (fideicomiso de inversión en bienes raíces), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (Bolsa Mexicana de Valores) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 259 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of March 31, 2014). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

MIRA is a business within the Macquarie Funds Group 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\$103 billion of total assets under management as of December 31, 2013 (based on the most recent valuations available) with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

About Macquarie Group

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

Cautionary Note Regarding Forward-Looking Statements: This release may contain forward-looking statements. Forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of important factors could cause actual results to differ significantly from these forward-looking statements.

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

Investor Relations Contact:

Jaime del Río
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Tel: +52 (55) 9178 7740
Email: jdelrio@macquarie.com

For international press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

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

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2014 AND DECEMBER 31, 2013 (UNAUDITED)

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

	Mar 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	924,454	2,118,348
Restricted cash	40,526	119,730
Trade and other receivables	146,992	85,963
Value added tax receivable	742,920	663,452
Other assets	48,261	75,142
Total current assets	1,903,153	3,062,635
Non-current assets		
Restricted cash	119,525	109,854
Other assets	17,322	14,145
Equity-accounted investees	692,577	-
Goodwill	931,605	931,605
Investment properties	24,089,768	23,514,719
Total non-current assets	25,850,797	24,570,323
Total assets	27,753,950	27,632,958
Current liabilities		
Trade and other payables	201,808	198,936
Interest-bearing liabilities	751,114	663,013
Other liabilities	215,402	182,981
Tenant deposits	14,332	16,102
Total current liabilities	1,182,656	1,061,032
Non-current liabilities		
Tenant deposits	232,494	231,782
Interest-bearing liabilities	12,383,060	12,324,100
Total non-current liabilities	12,615,554	12,555,882
Total liabilities	13,798,210	13,616,914
Net assets	13,955,740	14,016,044
Equity		
Contributed equity	14,507,535	14,507,535
Distributions	(1,117,967)	(833,734)
Retained earnings	566,172	342,243
Total equity	13,955,740	14,016,044

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000
Property rental income	528,643	405,763
Property expenses	(69,387)	(48,254)
Net property income	459,256	357,509
Management fees	(34,630)	(35,441)
Transaction related expenses	(28,302)	(7,878)
Professional fees, legal fees and general expenses	(17,331)	(10,054)
Total expenses	(80,263)	(53,373)
Finance costs	(176,881)	(148,758)
Interest income	14,227	15,202
Other income	-	-
Share of profit of equity accounted investees	893	-
Foreign exchange (loss)/gain	(7,603)	496,485
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	14,300	(582,688)
Unrealised loss on investment property measured at fair value	-	-
Profit for the period	223,929	84,377
Other comprehensive income	-	-
Other comprehensive income for the period	-	-
Total comprehensive profit for the period	223,929	84,377
Earnings per CBFI*		
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.37	0.15
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.37	0.15

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Contributed Equity \$'000	Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000	Total \$'000
Total equity at January 1, 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	1,349,411	-	1,349,411
Total comprehensive profit for the period	-	84,377	84,377
Total equity at March 31, 2013	13,471,334	(640,722)	12,830,612
Total equity at January 1, 2014	13,673,801	342,243	14,016,044
Issued CBFIs, net of issue costs	-	-	-
Distribution to CBFI holders	(284,233)	-	(284,233)
Total comprehensive profit for the period	-	223,929	223,929
Total equity at March 31, 2014	13,389,568	566,172	13,955,740

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000 Inflows / (Outflows)	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit for the period	223,929	84,377
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(14,300)	582,688
Unrealised loss on investment property measured at fair value	-	-
Straight line rental income adjustment	(2,760)	(4,026)
Leasing commissions amortization	2,757	1,313
Net foreign exchange loss/(gain)	7,603	(496,485)
Finance costs recognized in profit for the period	176,881	148,758
Other income	-	-
Movements in working capital:		
(Increase)/decrease in receivables	(116,793)	66,554
Increase in payables	30,780	56,556
Net cash flows from operating activities	308,097	439,735
Investing activities:		
Investment property and capital expenditure	(560,746)	(52,049)
Acquisition of equity-accounted investees	(692,577)	-
Net cash flows from investing activities	(1,253,323)	(52,049)
Financing activities:		
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees	255,851	-
Payment of interest-bearing liabilities	(138,481)	(893,942)
Interest paid	(150,211)	(84,665)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	-	1,349,411
Distribution to CBFI holders	(284,233)	-
Net cash flows from financing activities	(317,074)	370,804
Net increase in cash and cash equivalents	(1,262,300)	758,490
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the period	2,347,932	1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(1,127)	3,540
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period	1,084,505	2,162,792

Macquarie Mexican



Macquarie Mexican REIT

First Quarter 2014 Results Presentation
April 30, 2014

1Q14 Financial Performance



Metric	1Q14	1Q13	Variance (Ps.)	Variance (%)
Total revenues	Ps.528.6 million	Ps.405.8 million	Ps.122.8 million	30.3%
Net operating income	Ps.465.8 million	Ps.358.8 million	Ps.107.0 million	29.8%
Net profit	Ps. 223.9 million	Ps. 84.4 million	Ps.139.5 million	165.3%
Funds from operations ¹	Ps.266.1 million	Ps.211.3 million	Ps.54.8 million	25.9%

1. FFO is equal to NOI minus corporate general and administrative expenses, debt services and management fees

Funds From Operations

As of March 31, 2014



	First Quarter 2014 Ps. (millions)	First Quarter 2013 Ps. (millions)
Net operating income¹	465.8	358.8
Management Fees	(34.6)	(35.4)
Professional and legal expenses (excluding property accounting fees and insurance)	(17.3)	(10.1)
EBITDA	413.9	313.3
Interest income	14.2	15.2
Interest expense ²	(162.0)	(117.2)
Funds From Operations	266.1	211.3

1. NOI includes rental income, plus expense recoveries and parking income, minus property operating expenses (including property administration fees)

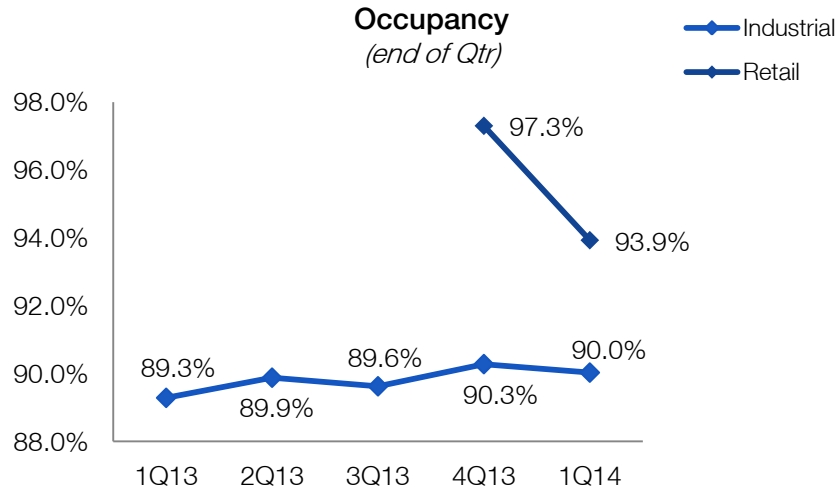
2. Excludes amortization of upfront borrowing costs

1Q14 Portfolio Performance

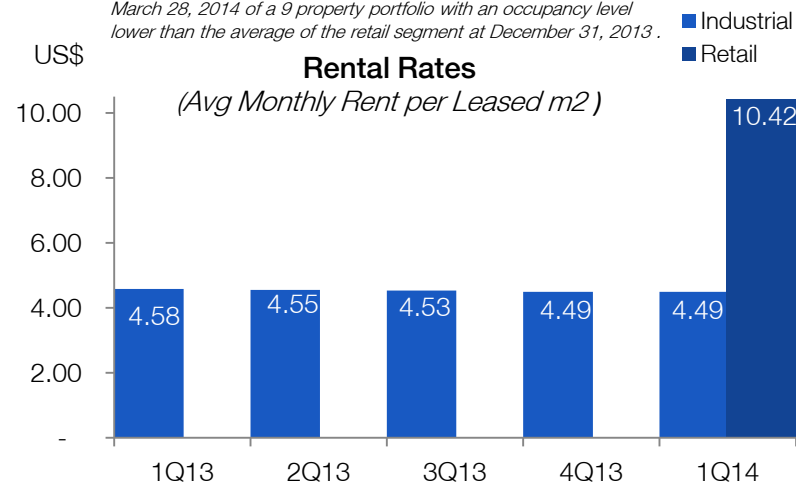


MMREIT had portfolio-wide occupancy of 90.6% at end of Q1 2014

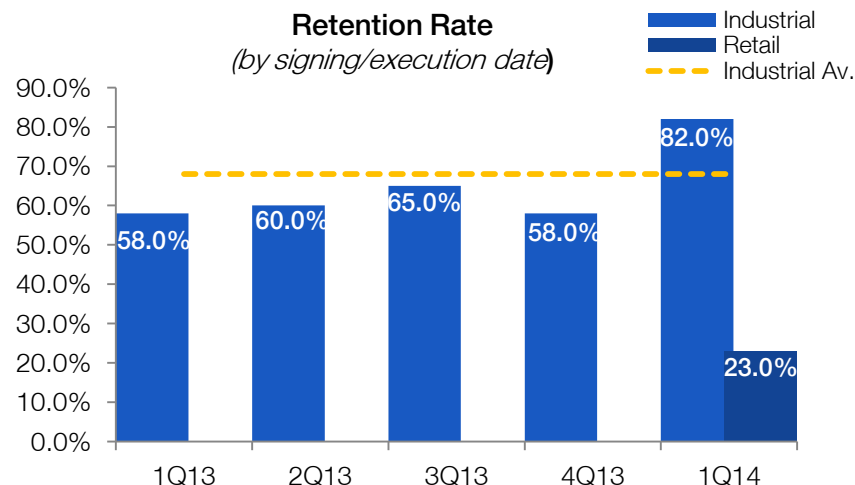
Occupancy
(end of Qtr)



The decline in retail occupancy in 1Q14 reflects the acquisition on March 28, 2014 of a 9 property portfolio with an occupancy level lower than the average of the retail segment at December 31, 2013.

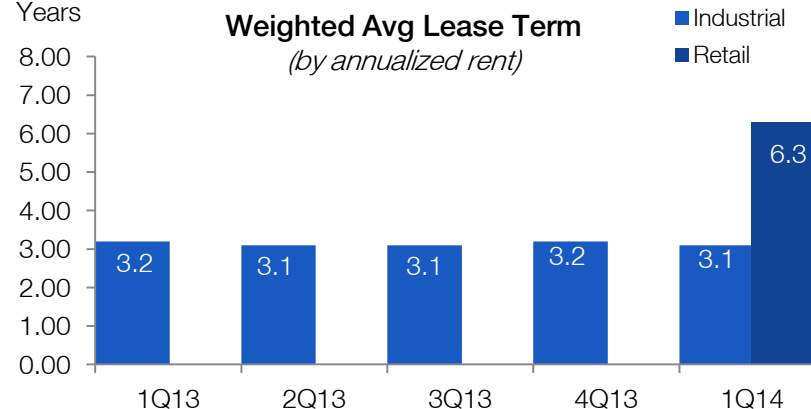


Retention Rate
(by signing/execution date)



Years

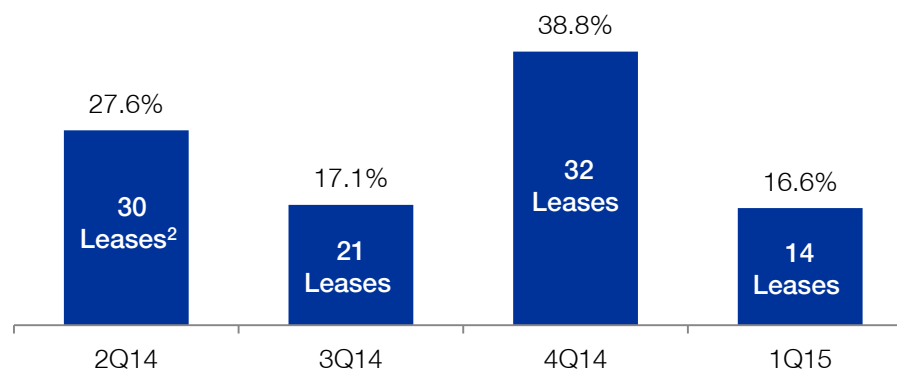
Weighted Avg Lease Term
(by annualized rent)



1Q14 Industrial Overview



Next 12 months expirations by quarter – 22.3%¹ portfolio rollover



1.- As a percentage of leased area

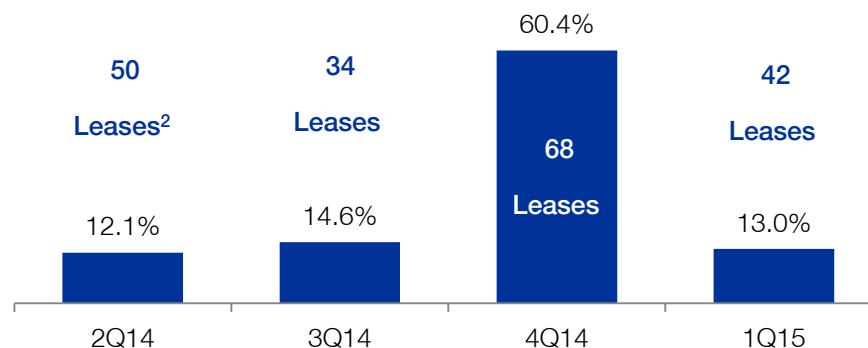
2.- Includes seven leases that expired on March 31, 2014

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	202	26	30	1	259
Number of Tenants	254	37	66	2	359
Square Meters '000s	2,074.8	333.5	211.1	17.9	2,637.3
Occupancy	87.9%	98.5%	97.0%	100%	90.0%
% Annualized Base Rent	76.3%	13.7%	9.2%	0.8%	100%
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$4.46	US\$4.45	US\$4.77	US\$4.93	US\$4.49

1Q14 Retail Overview



Next 12 months expirations by quarter – 8.0%¹ portfolio rollover



1.- As a percentage of leased area

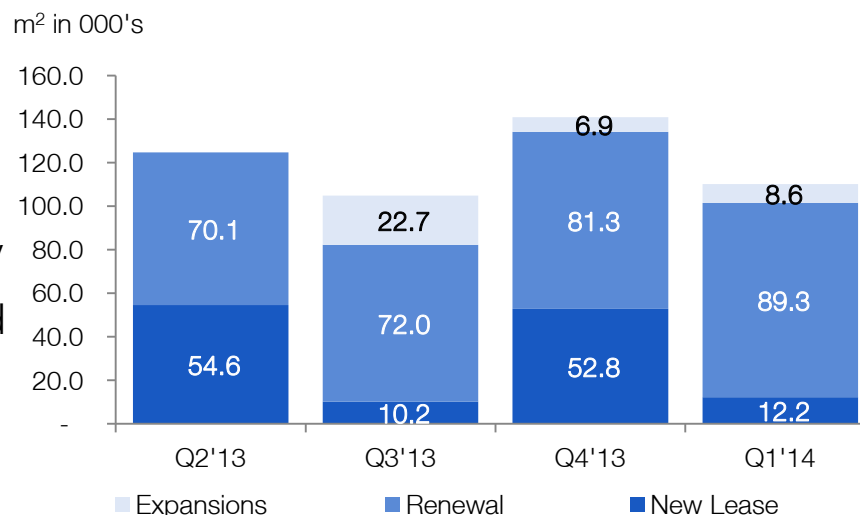
2.- Includes eight leases that expired on March 31, 2014

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	1	2	10	4	17
Number of Tenants	71	49	481	138	739
Square Meters '000s	35.4	25.7	321.8	62.2	445.1
Occupancy	83.8%	94.4%	96.9%	84.1%	93.9%
% Annualized Base Rent	8.1%	4.3%	78.5%	9.1%	100%
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$11.91	US\$7.66	US\$10.97	US\$7.58	US\$10.42

We believe MMREIT is well positioned to capitalize on rental recovery in Mexico

- 1Q14 Industrial Leasing Highlights:
 - Positive renewal / new lease activity
 - Clients seeking expansion opportunities
- Looking Ahead:
 - Medium term rental recovery expected
 - Good activity around vacancies, especially in markets such as Tijuana, Monterrey and Reynosa
 - MPA to improve customer experience
- 1Q14 Retail/Office Leasing Highlights:
 - New and renewed retail/office leases totaling approximately 2,100 square meters (22,500 square feet) signed

Industrial Leasing Activity



MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions

**Distribution of Ps.0.475
per certificate**

First Quarter

Full Year 2014 Guidance

- MMREIT expects to make cash distributions of Ps.0.475 per certificate, per quarter in 2014
- FFO increased 25.7% to Ps.0.44 per certificate in the first quarter of 2014 from an underlying Ps.0.35 in the first quarter 2013
- Forecast distributions of Ps.1.90 per certificate in 2014 represent a 30.1% increase over underlying FFO distributions of Ps.1.46 per certificate in 2013

Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), . MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

Mensaje del Director al Primer Trimestre 2014

Estimados Inversionistas;

Nos complace anunciar los resultados de FIBRAMM al primer trimestre 2014.

LO MÁS DESTACADO

FIBRAMM reportó sólidos resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre 2014. Al 31 de marzo el portafolio de FIBRAMM está conformado por 259 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas, localizadas en 24 ciudades a lo largo de 19 estados en la República Mexicana. Este portafolio incluye las 10 adquisiciones de propiedades comerciales /oficinas que FIBRAMM realizó en durante el primer trimestre de 2014.

FIBRAMM reportó 528.6 millones de pesos por ingresos totales por arrendamiento durante el primer trimestre de 2014, mientras que por este concepto el primer trimestre 2013 se tuvieron 405.8 millones de pesos. Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) ascendieron a 266.1 millones de pesos en el primer trimestre 2014, lo que corresponde a 0.44 pesos por certificado, o bien 0.37 el primer trimestre 2013.

El 29 de abril de 2014, FIBRAMM determinó pagar una distribución de 0.475 pesos por certificado, correspondiente al primer trimestre de 2014.

FIBRAMM cubrirá la diferencia entre los 0.44 pesos provenientes del Flujo de Operación (FFO) y los 0.475 pesos aprobados, con efectivo disponible. FIBRAMM espera que las adquisiciones realizadas el primer trimestre junto con las mejoras a lo largo del año generarán FFO adicional en los próximos trimestres. FIBRAMQ confirma su estimado de distribución para todo 2014 de 1.90 pesos por certificado.

Al 31 de marzo 2014 había 604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM.

CIFRAS DEL MERCADO (28 DE ABRIL DE 2014)

Clave	BMV: FIBRAMQ
Precio	Ps.24.11
Capitalización de mercado	Ps.14.6 billion
CBFI en circulación	604.75 million
30 Dail promedio de volumen diario	2.02 million

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

El portafolio de FIBRAMM produjo resultados trimestrales en línea con nuestras expectativas.

Al 31 de marzo de 2014, FIBRAMM tiene 259 propiedades industriales localizadas en 21 ciudades a lo largo de 15 estados de la República Mexicana con un área bruta arrendable de aproximadamente 2.6 millones de metros cuadrados (28.6 millones de pies cuadrados). La ocupación del segmento industrial se incrementó a 90.0% en el primer trimestre de 2014 comparado con 89.3% que se tenía en el primer trimestre de 2013, lo que es un reflejo de la mejoría en los mercados claves.

El precio de la renta mensual promedio por metro cuadrado decreció a EU\$4.49 en el primer trimestre 2014, mientras que en el primer trimestre de 2013 era de EU\$4.58. El precio de la renta promedio ha sido prácticamente igual al que se tenía en el cuarto trimestre de 2013.

El decremento de la renta promedio del primer trimestre de 2014 con respecto al primer trimestre de 2013 es un reflejo de la adquisición de un portafolio de 15 propiedades en noviembre de 2013, el cual tiene menores precios de renta con respecto al resto del

portafolio industrial. Dada la buena ubicación de las propiedades adquiridas, FIBRAMM espera poder incrementar el precio de las rentas a la renovación de los nuevos contratos.

Al 31 de marzo de 2014, FIBRAMM tenía 17 propiedades comerciales/oficinas en seis ciudades que abarcaban aproximadamente 445,000 metros cuadrados (4.8 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. Aproximadamente el 80% del área bruta arrendable comercial/oficinas de FIBRAMM está localizada en los tres principales mercados de la ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. El área bruta arrendable al cierre del trimestre incorporó City Shops del Valle, que es un centro comercial de 15,900 metros cuadrados (171,000 pies cuadrados) ubicado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Colonia del Valle, el cual FIBRAMM adquirió el 27 de marzo de 2014. FIBRAMM también adquirió el 50%

de un portafolio de nueve propiedades comerciales y tierra desarrollable en una alianza (o "Joint Venture") con Grupo Frisa que se concretó el 28 de marzo 2014. FIBRAMM contabiliza su 50% en la alianza usando el método de participación.

Agradecemos su apoyo a FIBRAMM.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Información de Contacto

Jaime del Rio
Relación con Inversionistas
FIBRA Macquarie México
+52 (55) 9178 7740
jdelrio@macquarie.com

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

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

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

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

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

Macquarie Mexican REIT



Manager Statement for the First Quarter 2014

Dear Investors,

We are pleased to provide you with this summary of MMREIT's first quarter 2014 results.

HIGHLIGHTS

MMREIT delivered solid financial and operating results over the quarter. MMREIT's portfolio now consists of 259 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states as of March 31, 2014. These totals reflect the completion during the first quarter 2014 of purchases of 10 retail/office properties that MMREIT had agreed to acquire in 2013.

MMREIT reported total property rental income of Ps.528.6 million for the first quarter of 2014 compared with Ps.405.8 million for the first quarter of 2013. Funds from Operations totaled Ps.266.1 million, or Ps.0.44 per certificate, for the quarter versus Ps.211.3 million, or Ps.0.37 per certificate, in the prior comparable period.

On April 29, 2014, MMREIT declared a distribution for the quarter ended March 31, 2014 of Ps.0.475 per certificate. MMREIT will fund the difference between the Ps.0.44 in FFO generated in the first quarter and the declared distribution of Ps.0.475 per certificate with available cash. MMREIT expects that acquisitions completed late in the first quarter, along with expected performance improvements during the year, will generate additional FFO in upcoming quarters. MMREIT reiterated its distribution guidance for the full year 2014 of Ps.1.90 per certificate.

There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) outstanding as of March 31, 2014.

MARKET METRICS (APRIL 28, 2014)

Ticker	BMV: FIBRAMQ
Price	Ps.24.11
Market Cap	Ps.14.6 billion
Certificates o/s	604.75 million
30 Day Avg Daily Volume	2.02 million

PORTFOLIO ACTIVITY

MMREIT's portfolio produced results for the quarter that were in line with our expectations.

As of March 31, 2014, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states, with a total of approximately 2.6 million square meters (28.4 million square feet) of gross leasable area. Portfolio wide occupancy was 90.6% at the end of the first quarter. Occupancy rates across the industrial segment increased to 90.0% in the first quarter of 2014 compared with 89.3% in the first quarter of 2013, reflecting improved conditions in key markets.

Rental rates decreased to an average of US\$4.49 per square meter, per month in the first quarter from US\$4.58 in the first quarter of 2013. Rental rates were flat sequentially with the fourth quarter of 2013. The decrease in average rental rates over the prior comparable quarter reflects the acquisition of a 15 property portfolio in November 2013 that had lower average rental rates relative to the remainder of the industrial portfolio. Given the attractive locations of the acquired properties, MMREIT expects to be able to increase rental rates as existing leases come up for renewal.

As of March 31, 2014, MMREIT owned 17 retail/office properties in six cities with approximately 445,000 square meters (4.8 million square feet) of gross leasable area. Approximately 80% of MMREIT's retail/office GLA is located in the top three markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara. The gross leasable area at quarter end included City Shops del Valle, a 15,900 square meter (171,000 square feet) retail center located in the Mexico City Metropolitan Area, in Colonia del Valle, that MMREIT acquired on March 27, 2014. MMREIT also completed the acquisition of a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and developable land in a joint venture with Grupo Frisa on March 28, 2014. MMREIT accounts for its 50% interest in the joint venture using the equity method.

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Contact Information

Jaime del Rio
Investor Relations
Macquarie Mexican REIT
+52 (55) 9178 7740
jdelrio@macquarie.com

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

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

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

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

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



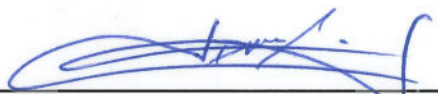
México D.F., a 28 de Abril de 2014

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

C.P. Roberto Córdova Tamariz
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 5to. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
México, D.F.

Ref: Fideicomiso Emisor F/1622 FIBRAMQ 12
Información financiera 1er. Trimestre 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 trimestral, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.


Lic. Gerardo Andrés Sainz González
Delegado Fiduciario

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

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

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



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

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

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

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

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

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

29/4/2014

Director General / Chief Executive Officer – Jaime Lara

29/4/2014

Director Financiero / Chief Financial Officer – Simon Hanna

29/4/2014

Director Legal / Chief Legal Officer – David Handelsmann

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

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ
EL 31 DE MARZO DE 2014



FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE KPMG DE LA REVISION DE LA INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (NO AUDITADOS)	4
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN	9
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS	10
4. RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO	10
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	12
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	13
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	14
8. UTILIDAD POR CBFÍ	14
9. CRÉDITO MERCANTIL	14
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	15
11. DEUDA	16
12. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO	17
13. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS	18
14. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS	18
15. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	20
16. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	20
17. EVENTOS SUBSECUENTES	21

Aviso

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 Macquarie Bank Limited ABN 46008583542 (MBL). MBL no garantiza o no ofrece garantías en relación con las obligaciones de estas entidades.



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

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

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFI
FIBRA Macquarie Mexico:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM" o el "Fideicomiso") al 31 de marzo de 2014, que incluyen:

- El estado consolidado de situación financiera condensado al 31 de marzo de 2014;
- Los estados consolidados de utilidad integral condensados por el periodo de tres terminado el 31 de marzo de 2014;
- El estado consolidado de variaciones en el capital contable condensado por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2014;
- El estado consolidado de flujos de efectivo condensado por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2014; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados condensados de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados condensados basados en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión conforme a la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



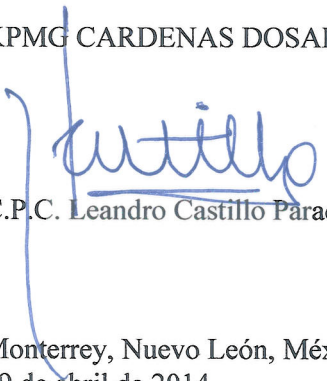
FIBRA Macquarie Mexico

2.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2014 no se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
29 de abril de 2014

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

	Nota	Mar 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos - Corto plazo			
Efectivo y equivalentes de efectivo		924,454	2,118,348
Efectivo restringido		40,526	119,730
Cuentas por cobrar		146,992	85,963
IVA por cobrar		742,920	663,452
Otros activos		48,261	75,142
Total de activos - Corto plazo		1,903,153	3,062,635
Activos - Largo plazo			
Efectivo restringido		119,525	109,854
Otros activos		17,322	14,145
Inversiones en negocios conjuntos		692,577	-
Crédito Mercantil	9	931,605	931,605
Propiedades de inversión	10	24,089,768	23,514,719
Total de activos - Largo plazo		25,850,797	24,570,323
Total de activos		27,753,950	27,632,958
Pasivos - Corto plazo			
Acreedores y otras cuentas por pagar		201,808	198,936
Deuda	11	751,114	663,013
Otros pasivos		215,402	182,981
Depósitos de inquilinos		14,332	16,102
Total de pasivos - Corto plazo		1,182,656	1,061,032
Pasivos - Largo plazo			
Otros pasivos		232,494	231,782
Deuda	11	12,383,060	12,324,100
Total de pasivos - Largo plazo		12,615,554	12,555,882
Total de pasivos		13,798,210	13,616,914
Activos netos		13,955,740	14,016,044
Capital contable			
CBFIs emitidos	12	14,507,535	14,507,535
Distribuciones		(1,117,967)	(833,734)
Utilidades retenidas		566,172	342,243
Total de capital contable		13,955,740	14,016,044

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

	Nota	3 meses terminados al Mar 31, 2014 \$'000	3 meses terminados al Mar 31, 2013 \$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	4(a)	528,643	405,763
Gastos de propiedades	4(b)	(69,387)	(48,254)
Ingreso neto por propiedades		459,256	357,509
Honorarios de administración	4(c)	(34,630)	(35,441)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(28,302)	(7,878)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(17,331)	(10,054)
Total de gastos de operación		(80,263)	(53,373)
Gastos financieros	4(f)	(176,881)	(148,758)
Ingresos por intereses	4(g)	14,227	15,202
Participación en el resultado de negocio conjunto		893	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria	4(h)	(7,603)	496,485
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(i)	14,300	(582,688)
Utilidad del periodo		223,929	84,377
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del periodo		-	-
Resultado integral del periodo		223,929	84,377
Utilidad por CBFI*			
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	0.37	0.15
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	0.37	0.15

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

		CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	12	1,349,411	-	1,349,411
Resultado integral del periodo		-	84,377	84,377
Capital total al 31 de marzo de 2013		13,471,334	(640,722)	12,830,612
Capital total al 1 de enero de 2014		13,673,801	342,243	14,016,044
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	12	(284,233)	-	(284,233)
Resultado integral del periodo		-	223,929	223,929
Capital total al 31 de marzo de 2014		13,389,568	566,172	13,955,740

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)

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

		3 meses terminados al Mar 31, 2014 \$'000	3 meses terminados al Mar 31, 2013 \$'000
	Nota	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del periodo		223,929	84,377
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	(14,300)	582,688
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(2,760)	(4,026)
Amortización de comisiones por arrendamiento		2,757	1,313
Pérdida/(Ganancia) cambiaria neta	4(i)	7,603	(496,485)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		176,881	148,758
Movimientos de capital de trabajo:			
(Aumento)/Disminución en cuentas por cobrar		(116,793)	66,554
Aumento en cuentas por pagar		30,780	56,556
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		308,097	439,735
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión y gastos de capital		(560,746)	(52,049)
Inversiones en negocios conjuntos		(692,577)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(1,253,323)	(52,049)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda		255,851	-
Pago de deuda		(138,481)	(893,942)
Intereses pagados		(150,211)	(84,665)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	12	-	1,349,411
Distribución a los titulares de CBFI	12	(284,233)	-
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(317,074)	370,804
(Diminución)/Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,262,300)	758,490
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo		2,347,932	1,400,762
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		(1,127)	3,540
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo		1,084,505	2,162,792

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

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Actividades relevantes

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con el símbolo "FIBRAMQ" con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global con la siguiente integración consistente en una oferta internacional de 347,331,103 CBFIs para compradores institucionales calificados, según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos y sus reformas, y una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFIs.

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

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

Todas las adquisiciones se completaron el 19 de diciembre de 2012 de la siguiente manera y fueron contabilizadas como combinaciones de negocio:

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

Las siguientes adquisiciones fueron realizadas y registradas contablemente bajo el tratamiento de combinación de negocios

El 16 de julio de 2013, MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II celebraron un acuerdo con el Grupo Inmobiliario Carr y socios para adquirir una cartera de 6 propiedades ubicadas en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en el estado Guanajuato. El 6 de noviembre de 2013, 5 propiedades fueron adquiridas y la sexta propiedad (City Shops del Valle) fue adquirida el 27 de marzo de 2014.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

El 22 de julio de 2013, MMREIT Industrial Trust I celebró un acuerdo con las filiales de DCT Industrial Inc. para adquirir la cartera de quince propiedades las cuales fueron adquiridas el 17 de octubre de 2013.

El 2 de septiembre de 2013, MMREIT Retail Trust V celebró un acuerdo para adquirir dos propiedades localizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, controladas por el Fondo Comercial Mexicano. La transacción se completó el 4 de noviembre de 2013.

El 2 de octubre de 2013, tres Asociaciones Civiles ("ACS") se establecieron como subsidiarias indirectas de FIBRAMM. Estas ACs comprenden la plataforma de administración interna denominada MMREIT Administración de la Propiedad (MPA). La nueva plataforma, inició operaciones en enero de 2014, siendo responsable de proporcionar la administración a las propiedades industriales, arrendamiento, ingeniería y servicios de contabilidad. Los acuerdos de la administración de propiedades con GECREM y CPA habían expirado el 31 de diciembre de 2013.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios corresponden a FIBRAMM y a sus entidades controladas (el "Grupo"). Estos estados financieros consolidados condensados se prepararon conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Notas explicativas se incluyen para explicar los eventos y las transacciones significativas para entender los cambios en la posición financiera y el desempeño del FIBRAMM desde los últimos estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013. Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

El 29 de abril de 2014, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

(b) Criterios y estimaciones

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

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios, los juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRAMM y las fuentes clave de las estimaciones de incertidumbre fueron las mismas que los aplicados a los estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

(c) Información comparativa

Algunas partidas de los estados financieros comparativos se han reclasificado para el período terminado el 31 de marzo de 2013. Estas reclasificaciones no han dado lugar a un impacto material sobre el estado de resultados integral, estado de situación financiera o estado de flujos de efectivo para el período.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

- (a) Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013.
- (b) La Administración ha considerado las nuevas normas aplicables a partir del 1 de enero de 2014 y ha concluido que aquellas normas no son relevantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios del trimestre terminando el 31 de marzo de 2014.

4. RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO

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

	3 meses terminados Mar 31, 2014 \$'000	3 meses terminados Mar 31, 2013 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades		
Ingresos por arrendamiento	502,509	382,970
Ingresos por estacionamiento	9,236	-
Gastos refacturados a los inquilinos (impuesto predial y otros netos de seguros y de gastos de mantenimiento de áreas comunes del edificio)	16,898	22,793
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	528,643	405,763
b) Gastos para la Propiedad		
Gastos de gestión para la propiedad	(16,212)	(11,395)
Honorarios de contabilidad para la propiedad	(433)	(3,798)
Seguros sobre la propiedad	(7,822)	(5,591)
Predial	(9,393)	(25,913)
Reparaciones y mantenimiento	(12,174)	751
Servicios de seguridad	(3,971)	(1,329)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(2,191)	(10)
Amortización de mejoras para el inquilino	(2,928)	-
Comisiones de arrendamiento	(2,757)	(1,313)
Gastos de servicios generales	(3,877)	(253)
Gastos de mercadotecnia	(1,547)	-
Honorarios operativos de estacionamiento	(3,517)	-
Otros gastos para la propiedad	(2,565)	597
Total de gastos para la propiedad	(69,387)	(48,254)
c) Gastos de gestión		
Honorarios pagados a MMREM como administrador de MMREIT	(34,630)	(35,441)
Total de gastos de gestión	(34,630)	(35,441)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

4. RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados al Mar 31, 2014 \$'000	3 meses terminados al Mar 31, 2013 \$'000
d) Gastos relacionados a la adquisición		
ISAI y gastos relacionados	(1,394)	(7,878)
Gastos relacionados con la adquisición	(26,908)	-
Total gastos relacionados a la adquisición	(28,302)	(7,878)
e) Gastos legales, profesionales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(2,675)	(874)
Honorarios de contabilidad	(1,666)	(654)
Honorarios anuales de valuación	(3,002)	-
Honorarios de auditoría	(1,325)	(1,271)
Otros honorarios profesionales	(3,331)	(5,104)
Otros gastos	(5,332)	(2,151)
Total honorarios profesionales, gastos legales y gastos generales	(17,331)	(10,054)
f) Gastos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(162,048)	(117,244)
Otros gastos financieros	(14,833)	(31,514)
Total de gastos financieros	(176,881)	(148,758)
g) Ingresos por intereses		
Intereses por el efectivo invertido diario en bonos del gobierno mexicano	11,136	15,202
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	3,091	-
Total de ingresos por intereses	14,227	15,202
h) Ganancia o pérdida cambiaria		
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en las partidas monetarias	(6,685)	511,681
(Pérdida) en cambio neta realizada por transacciones	(918)	(15,196)
Total de ganancia o pérdida cambiaria	(7,603)	496,485
i) Fluctuación cambiaria no realizada y ajustes de valor razonable en propiedades de inversión a valor razonable.		
Fluctuación cambiaria no realizada y ajustes de valor razonable en propiedades de inversión a valor razonable.	14,300	(582,688)
Total revaluación de inmuebles de inversión	14,300	(582,688)

Al 31 de marzo de 2014, el Grupo tenía 40 empleados (al 31 de marzo de 2013: ninguno) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

3 meses terminados Mar 31, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	150,448	99,788	97,708	76,340	104,359	528,643
Utilidad operativa del segmento	86,830	57,592	56,392	44,060	56,022	300,896
<i>Incluida en la utilidad operativa</i>						
Gastos financieros	(46,235)	(30,666)	(30,027)	(23,460)	(29,208)	(159,596)

3 meses terminados Mar 31, 2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	143,881	95,432	93,443	73,007	-	405,763
Utilidad operativa del segmento	83,977	55,699	54,539	42,611	-	236,826
<i>Incluida en la utilidad operativa</i>						
Gastos financieros	(43,104)	(28,590)	(27,994)	(21,872)	-	(121,560)

Al 31 de marzo de 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	7,137,274	4,733,927	4,635,282	3,621,547	4,893,343	25,021,373
Pasivos totales del segmento	(3,769,232)	(2,500,012)	(2,447,917)	(1,912,558)	(2,448,612)	(13,078,331)

Al 31 de marzo de 2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de activos del segmento	7,124,137	4,725,214	4,626,750	3,614,881	4,355,342	24,446,324
Total de pasivos 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 periodo, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados Mar 31, 2014 \$'000	3 meses terminados Mar 31, 2013 \$'000
Total de ingresos del segmento	528,643	405,763
Ingresos por intereses	14,227	15,202
Total de ingresos por ventas	542,870	420,965
Utilidad operativa por segmento reportable	300,896	236,826
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	(1,236)	(877)
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable (líneas de crédito de IVA)	(17,285)	(27,198)
Ingresos por intereses	14,227	15,202
Participación en el resultado de negocio conjunto	893	-
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	14,300	(582,688)
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	(7,603)	496,485
Honorarios de administración	(34,630)	(35,441)
Gastos por la transacción de la colocación	(28,302)	(7,878)
Honorarios legales y profesionales	(17,331)	(10,054)
Utilidad del periodo	223,929	84,377
	Mar 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos totales por segmento reportable	25,021,373	24,446,324
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,084,505	2,347,932
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	146,992	85,963
IVA por cobrar	742,920	663,452
Otros activos	65,583	89,287
Inversiones en negocios conjuntos	692,577	-
Total de activos	27,753,950	27,632,958
Pasivos totales por segmento reportable	(13,078,331)	(12,767,667)
Líneas de crédito largo plazo no incluidos en el segmento reportable	(518,071)	(650,310)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(201,808)	(198,937)
Total de pasivos	(13,798,210)	(13,616,914)

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Una distribuciones fue pagada a los titulares de CBFI el 10 de marzo de 2014 por un monto \$284.2 millones (al 31 de marzo de 2013: \$ninguno)

8. UTILIDAD POR CBFI

	3 meses terminados Mar 31, 2014 \$'000	3 meses terminados Mar 31, 2013 \$'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	0.37	0.15
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	0.37	0.15
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el periodo	223,929	84,377
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	604,751	556,719
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI	223,929	84,377
Número promedio ponderado de CBFI y posibles CBFI usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	604,751	567,168

9. CRÉDITO MERCANTIL

	Al 31 de marzo de 2014 \$'000	Al 31 de diciembre 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del período	931,605	-
Movimiento durante el período	-	931,605
Monto en libros al final del período	931,605	931,605

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

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

El crédito mercantil reconocido representa la diferencia entre la consideración dada y el valor razonable de los activos adquiridos a la fecha de adquisición. El crédito mercantil ha sido reconocido en cuanto la información disponible, pero no conocida a la fecha de adquisición (es decir, la valuación activo por activo del Valuador Independiente al 31 de diciembre de 2012), se conocio durante el cuarto trimestre de 2013. Esa información tuvo efecto sobre el valor razonable del portafolio de CPA y del portafolio de GEOREM a la fecha de adquisición, razón por la cual se reconoció un crédito mercantil para diciembre 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Al 31 de marzo de 2014 \$'000	Al 31 de diciembre 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo	23,514,719	17,544,898
Adiciones durante el periodo:		
Adquisiciones a través de combinaciones de negocio	-	5,359,366
Adquisiciones de activos*	537,985	-
Gastos de capital	7,668	166,645
Propiedad de inversión en proceso de construcción**	12,939	
Desinversiones	-	(50,759)
Contraprestación contingente diferida	-	70,096
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	14,300	458,426
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(76,406)
Comisión por arrendamiento neta de amortización	2,157	42,453
Monto en libros al final del período	24,089,768	23,514,719

*Durante el trimestre terminado el 31 de marzo de 2014, MMREIT Retail Trust I adquirió un propiedad comercial de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios.

**Al 31 de marzo de 2014, el valor en libros de las propiedades de inversión incluye \$12.9 millones de propiedad de inversión en proceso de construcción, que ha sido inicialmente reconocido a su costo histórico debido de que el valor razonable de esas propiedades en proceso de construcción no puede ser medido de forma fiable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el estado de resultados.

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

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 de la cartera inicial adquirida, conforme lo determinado por el perito valuador independiente al 31 de diciembre del 2012 (US\$1.36 mil millones) y el precio de compra (US\$1.44 mil millones) se reconoció como un crédito mercantil, de acuerdo con la NIIF 3 - *Combinaciones de negocios*. Los valores reportados previamente de la propiedad de inversión eran provisionales como la valoración de la base de activos por activos que no estaba disponible al 31 de diciembre de 2012.

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

La valuación del Perito Valuador independiente de las carteras existentes y recién adquiridos al 31 de diciembre de 2013 en base a la cartera se menciona a continuación:

- US\$1.55 mil millones (\$20.27 mil millones) para las carteras de CPA y GECREM;
- US\$ 82.9 millones (\$1.1 mil millones) para la cartera industrial adquirida por MMREIT Industrial Trust I el 17 de octubre de 2013;
- \$2.02 mil millones para la cartera comercial adquirida por MMREIT Retail Trust V el 4 de noviembre de 2013; y
- \$2.42 mil millones por la cartera comercial/oficinas adquiridas por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II el 6 November 2013.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

11. DEUDA

	Al 31 de marzo de 2014 \$'000	Al 31 de diciembre 2013 \$'000
Líneas de crédito - corto plazo		
Línea de crédito de IVA	518,071	650,310
Préstamo denominado en USD	239,934	26,947
Costos de transacción no amortizados	(6,891)	(14,244)
Total de líneas de crédito a corto plazo	751,114	663,013
Pagarés – largo plazo		
Financiamiento a plazo denominado en USD	11,527,067	11,480,308
Financiamiento a plazo denominado en MXN	940,000	940,000
Costos de transacción no amortizados	(84,007)	(96,208)
Total de líneas de crédito largo plazo	12,383,060	12,324,100
Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía acceso a:		
Líneas de crédito de IVA	518,071	650,310
Pagarés	12,876,322	12,876,322
Deuda total disponible	13,394,393	13,526,632
Disposición hasta el 31 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre 2013:		
Líneas de crédito de IVA	518,071	650,310
Pagarés	12,707,001	12,447,255
Total de fondos utilizados	13,225,072	13,097,565
Monto de líneas de crédito no utilizado	169,321	429,067

(a) Línea de crédito de IVA

FIBRAMM solicitó un crédito de US\$10.7 millones (\$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 pagan mensualmente a una tasa libor variable a tres meses más 2.25% por año. La tasa de interés incluida la tasa Libor correspondiente al período que terminó el 31 de diciembre de 2013 fue de 2.50% por año. La línea de crédito se liquidó el 10 de marzo de 2014.

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

El 29 de octubre de 2013 y el 4 de noviembre 2013, FIBRAMM obtuvo dos líneas de crédito de nueve meses aseguradas con MBL por \$230.7 millones y \$294.3 millones junto con las líneas de crédito en dólares, que se mencionaron en el párrafo anterior, estas líneas de crédito se refieren como las líneas de crédito de IVA.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

(b) Pagarés

La adquisición de los negocios correspondientes fue financiada por los siguientes créditos a los fideicomisos industriales de MMREIT:

US\$451.4 millones (\$5.9 mil millones) (netos de costos de obtención del crédito) en virtud de una línea de crédito garantizada con filiales de GECREM (la línea de crédito GE-GECREM). El crédito consta de dos partes: a) a tasa fija de US\$362.6 millones (\$4.6 mil millones) y b) a tasa variable de US\$88.8 millones (\$1.1 mil millones). El monto total de préstamo disponible es de US\$556.5 millones (\$7.1 mil millones), un tramo a tasa fija con límite de US\$ 365.4 millones (\$4.6 mil millones) y un tramo a tasa variable de US\$191.1 millones (\$2.4 mil millones).

US\$111.9 millones (\$1.4 mil millones) (netos de costos de obtención del crédito) en virtud de una línea de crédito garantizada con filiales de GECREM (la línea de crédito CPA-GECREM). El crédito consta de dos partes: a) fijo de US\$79.8 millones (\$1.0 mil millones) y b) variable de US\$32.1 millones (\$409.7 millones). La línea de crédito total disponible es de US\$173.8 millones (\$1.2 mil millones), a tasa fija con límite de US\$80.5 millones (\$1.0 mil millones) y a tasa variable de US\$93.3 millones (\$1.2 mil millones).

US\$180.6 millones (\$2.3 mil millones) (netos de costos de obtención del crédito) en virtud de una línea de crédito garantizada con filiales de MetLife (la línea de crédito CPA-MetLife). La línea de crédito total disponible es de US\$182.5 millones (\$2.3 mil millones).

El 17 de octubre de 2013, se dispuso una línea de crédito, por un monto adicional de US\$41.3 millones (\$536.1 millones), existente de MMREIT Industrial Trust I con GECREM por MMREIT Industrial Trust I en conexión con la compra del portafolio de afiliadas de DCT Industrial Inc.

El 4 de noviembre de 2013, una línea de crédito de \$940 millones fue contratada con Banamex por MMREIT Retail Trust V en conexión con la compra del portafolio de Fondo Comercial Mexicano y sus socios.

El 6 de noviembre de 2013, un monto adicional de US\$87.0 millones (\$1.1 mil millones) fue dispuesto de una línea de crédito existente con GECREM por MMREIT Retail Trust I & MMREIT Retail Trust II en conexión con la compra del portafolio de las empresas controladas por el Grupo Inmobiliario Carr.

El 27 de marzo de 2014, un monto adicional de US\$19.8 millones (\$259 millones) fue dispuesto de una línea de crédito existente con GECREM por MMREIT Retail Trust I en conexión con la compra de la propiedad de City Shops del Valle de las empresas controladas por el Grupo Inmobiliario Carr.

12. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO

N.º de CBFIs '000	\$'000
511,856 Balance 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
604,751 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2013	14,507,535
604,751 CBFIs emitidos al 31 de marzo de 2014	14,507,535

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

12. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO (CONTINUACIÓN)

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

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

13. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de riesgos financieros del Grupo son consistentes con aquellos revelados en los estados financieros consolidados al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013.

14. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

- * Deudores y otras cuentas por cobrar, acreedores y otras cuentas por pagar
- * Propiedades de inversión
- * Contraprestación contingente diferida

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

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina usando técnicas de valuación o el precio de adquisición de las propiedades recientemente adquiridas. Flujos de efectivo descontados son usados para determinar el valor razonable por un Perito Valuador Independiente y estas valuaciones no están ajustadas por la administración. 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. Las propiedades de inversión adquiridas durante el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 se valoran al precio de compra pagado.

Instrumentos financieros al valor razonable son categorizados, de acuerdo con los niveles de las jerarquías de valor razonable como se menciona a continuación:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

14. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS (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, directa (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

Nivel 3 – entradas para los activos o pasivos que no están basados 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 no medidos al valor razonable y los análisis para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición:

Al 31 de marzo de 2014	Level 2	Valor razonable total	Valor en libros total
	\$'000	\$'000	\$'000
Deuda	13,279,245	13,279,245	13,134,174

Al 31 de diciembre de 2013	Level 2	Valor razonable total	Valor en libros total
	\$'000	\$'000	\$'000
Deuda	13,131,908	13,131,908	12,987,113

La siguiente tabla resume los niveles utilizados en la jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros valuados a valor razonable del Grupo:

Al 31 de marzo de 2014	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	24,089,768	24,089,768

Al 31 de diciembre de 2013	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
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 periodos presentados:

	2014	2013
	\$'000	\$'000
Saldo de apertura al 1 de enero	23,514,719	17,544,898
Adiciones	560,749	5,567,985
Desinversiones	-	(50,759)
Consideración de contingencia diferida	-	70,096
Ganancia en la fluctuación cambiaria no realizada denominada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	14,300	458,905
Revaluación de la propiedad de inversión medidas a valor razonable	-	(76,406)
Saldo de cierre	24,089,768	23,514,719

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

15. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene compromisos de capital al 31 de marzo de 2014 de \$182.9 millones (al 31 de diciembre de 2013 - \$182.9 millones) con respecto a contraprestación contingente contratada a la fecha del estado de situación financiera consolidada. Los mismos se relacionan con provisiones para pagos adicionales en función del rendimiento incluido como parte de los contratos de compra de los portafolios adquiridos por MMREIT Industrial Trust I - \$112.8 millones, (al 31 de diciembre de 2013 - \$112.8 millones), MMREIT Retail Trust I - \$54.0 millones (al 31 de diciembre de 2013 - \$54.0 millones), MMREIT Retail Trust II - \$16.1 millones (al 31 de diciembre de 2013 - \$16.1 millones) y MMREIT Retail Trust III \$31.5 millones (al 31 de diciembre de 2013 - \$0.00 millon).

MMREM tiene derecho a un honorario por desempeño conforme a los términos de su contrato de administración, calculado como se indica en Nota 16 (b). El monto de dicho honorario, si es que la hay, no puede ser establecida con suficiente precisión al 31 de marzo de 2014.

El grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

16. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Transacciones con personal administrativo clave

El personal clave de administración respecto el Grupo es empleado y remunerado por el Administrador.

(b) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRAMM es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple con oficina registrada en Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. Durante el período, se acumularon honorarios por pagar al Administrador Fiduciario de FIBRAMM por \$1.0 millon (al 31 de diciembre de 2013 - \$0.7 millones).

El administrador fiduciario de los Fideicomisos Industriales es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso Industrial"). Durante el período, el Administrador Fiduciario del Fideicomiso recibió honorarios por \$0.2 millones (al 31 de diciembre de 2013 - \$1.1 millones).

(c) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRAMM y tiene su oficina registrada en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. 11000 México.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$34.6 millones (al 31 de diciembre de 2013 - \$35.4 millones) respecto a los tres meses terminados el 31 de marzo 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 respetivas 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. Cualquier honorario de desempeño previamente pagado se deduce de esa cantidad para llegar al honorario de desempeño. Este honorario esta por pagar el ultimo día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

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

16. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(d) Otras entidades asociadas

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fideicomiso de MMREIT, tiene derecho a recibir honorarios de \$1.7 millones (al 31 de marzo de 2013 - \$0.7 millones) por servicios prestados en los periodos mencionados que se han acumulado en las cuentas al final del periodo.

Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM que adquirió 36,853,632 CBFIs como parte de la oferta pública inicial de FIBRAMM, recibió una distribución de \$17.3 millones el 14 de mayo de 2013, una distribución de \$18.4 millones el 19 de agosto de 2013, una distribución de \$18.4 millones el 11 de noviembre de 2013, y una distribución de \$17.3 millones el 10 de marzo de 2014.

Durante el periodo, FIBRAMM contrató tres líneas de créditos de IVA con Macquarie Bank Limited ("MBL"), una entidad asociada de MMREM, en conexión con las nuevas propiedades adquiridas en el periodo. Los montos adelantados fueron de US\$10.7 millones (\$138.5 millones), \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. El 15 de marzo de 2014, una línea de crédito de IVA de US\$10.7 millones (\$138.5 millones) contrata con MBL millones fue liquida junto con intereses acumulados y comisiones asociados. Hubo una acumulación de intereses financieros a cargo de \$7.4 millones durante el periodo.

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

17. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

El Grupo, como comprador de las propiedades de inversión, es responsable del IVA sobre el precio de compra y, por ende, esta obligado a pagar IVA a la tasa correspondiente. El 4 de abril del 2014, FIBRAMM recibió una devolución de IVA de \$538.7 millones, incluyendo actualizaciones pagadas por las autoridades mexicanas (SAT), respecto a las 5 propiedades comerciales/de oficinas adquiridas en noviembre de 2013. El recurso obtenido de esa devolución fue usado para liquidar las líneas de crédito de IVA asociadas a esas adquisiciones con MBL el 16 de abril de 2014.

El 27 de marzo de 2014, MMREIT Retail Trust I anunció que se ha completado la adquisición de City Shops del Valle, una plaza comercial localizada en el área de la zona metropolitana de la Ciudad de México al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios. Acuerdo previamente publicado en julio de 2013 para adquirir City Shops del Valle como parte de la adquisición de 6 propiedades. La adquisición de la propiedad de City Shops del Valle fue condicionada hasta que se finalizara su construcción.

El 28 de marzo de 2014, MMREIT Retail Trust III adquirió su 50% de interés en un portafolio de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional de Kimco Realty Corporation (Kimco) por \$1.47 mil millones (aproximadamente US\$13.2 millones), excluyendo IVA, gastos de la transacción e impuestos de la propiedad. Se hará un pago adicional a Kimco en caso de que suban las rentas y la ocupación de las propiedades hasta un límite predefinido dieciocho meses después del cierre. Grupo Frisa será propietaria del 50% de la cartera. Grupo Frisa continuará siendo el responsable de la administración de las propiedades. Esa inversión se contabilizara como negocio conjunto basado en la evaluación de control de acuerdo con NIIF 10.

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

MACQUARIE MEXICAN REIT

UNAUDITED CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDING MARCH 31, 2014



Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

KPMG REPORT ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION	2
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2014 AND DECEMBER 31, 2013 (UNAUDITED)	4
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	5
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	6
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	7
NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)	
1. REPORTING ENTITY	8
2. BASIS OF PREPARATION	9
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	9
4. PROFIT FOR THE PERIOD	10
5. SEGMENT REPORTING	12
6. SEASONALITY OF OPERATIONS	14
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	14
8. EARNINGS PER CBF	14
9. GOODWILL	14
10. INVESTMENT PROPERTIES	15
11. INTEREST-BEARING LIABILITIES	16
12. CONTRIBUTED EQUITY	17
13. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT	18
14. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES	18
15. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	20
16. RELATED PARTY INFORMATION	20
17. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD	21

Disclaimer

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



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

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

Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

To the Technical Committee and CBFI Holders
Macquarie Mexican REIT:

Introduction

We have reviewed the accompanying March 31, 2014 condensed consolidated interim financial information of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT" or the "Trust"), which comprises:

- the condensed consolidated statement of financial position as at March 31, 2014;
- the condensed consolidated statements of profit and other comprehensive income for the three-month period ended March 31, 2014;
- the condensed consolidated statements of changes in equity for the three-month period ended March 31, 2014;
- the condensed consolidated statements of cash flows for the three-month period ended March 31, 2014; and
- notes to the interim financial information.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed consolidated interim financial information in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, 'Interim Financial Reporting'. Our responsibility is to express a conclusion on this condensed consolidated interim financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

(Continued)



Macquarie Mexican REIT
2.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying March 31, 2014 condensed consolidated interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Castillo', written over a horizontal line.

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
April 29, 2014

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2014 AND DECEMBER 31, 2013 (UNAUDITED)

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

	Note	Mar 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		924,454	2,118,348
Restricted cash		40,526	119,730
Trade and other receivables		146,992	85,963
Value added tax receivable		742,920	663,452
Other assets		48,261	75,142
Total current assets		1,903,153	3,062,635
Non-current assets			
Restricted cash		119,525	109,854
Other assets		17,322	14,145
Investment in joint venture		692,577	-
Goodwill	9	931,605	931,605
Investment properties	10	24,089,768	23,514,719
Total non-current assets		25,850,797	24,570,323
Total assets		27,753,950	27,632,958
Current liabilities			
Trade and other payables		201,808	198,936
Interest-bearing liabilities	11	751,114	663,013
Other liabilities		215,402	182,981
Tenant deposits		14,332	16,102
Total current liabilities		1,182,656	1,061,032
Non-current liabilities			
Tenant deposits		232,494	231,782
Interest-bearing liabilities	11	12,383,060	12,324,100
Total non-current liabilities		12,615,554	12,555,882
Total liabilities		13,798,210	13,616,914
Net assets		13,955,740	14,016,044
Equity			
Contributed equity	12	14,507,535	14,507,535
Distributions		(1,117,967)	(833,734)
Retained earnings		566,172	342,243
Total equity		13,955,740	14,016,044

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Note	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000
Property rental income	4(a)	528,643	405,763
Property expenses	4(b)	(69,387)	(48,254)
Net property income		459,256	357,509
Management fees	4(c)	(34,630)	(35,441)
Transaction related expenses	4(d)	(28,302)	(7,878)
Professional fees, legal fees and general expenses	4(e)	(17,331)	(10,054)
Total expenses		(80,263)	(53,373)
Finance costs	4(f)	(176,881)	(148,758)
Interest income	4(g)	14,227	15,202
Share of profits from equity accounted joint venture		893	-
Foreign exchange (loss)/gain	4(h)	(7,603)	496,485
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	14,300	(582,688)
Profit for the period		223,929	84,377
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the period		-	-
Total comprehensive profit for the period		223,929	84,377
Earnings per CBFI*			
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	0.37	0.15
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	0.37	0.15

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

		Contributed Equity	Retained earnings/ (accumulated losses)	Total
	Note	\$'000	\$'000	\$'000
Total equity at January 1, 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	12	1,349,411	-	1,349,411
Total comprehensive profit for the period		-	84,377	84,377
Total equity at March 31, 2013		13,471,334	(640,722)	12,830,612
Total equity at January 1, 2014		13,673,801	342,243	14,016,044
Distribution to CBFI holders	12	(284,233)	-	(284,233)
Total comprehensive profit for the period		-	223,929	223,929
Total equity at March 31, 2014		13,389,568	566,172	13,955,740

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

		3 months ended Mar 31, 2014 \$'000 Inflows / (Outflows)	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)
	Note		
Operating activities:			
Profit for the period		223,929	84,377
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	(14,300)	582,688
Straight line rental income adjustment		(2,760)	(4,026)
Leasing commissions amortization		2,757	1,313
Net foreign exchange loss/(gain)	4(h)	7,603	(496,485)
Finance costs recognized in profit for the period		176,881	148,758
Movements in working capital:			
(Increase)/decrease in receivables		(116,793)	66,554
Increase in payables		30,780	56,556
Net cash flows from operating activities		308,097	439,735
Investing activities:			
Investment property and capital expenditure		(560,746)	(52,049)
Investment in joint venture		(692,577)	-
Net cash flows from investing activities		(1,253,323)	(52,049)
Financing activities:			
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees		255,851	-
Payment of interest-bearing liabilities		(138,481)	(893,942)
Interest paid		(150,211)	(84,665)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	12	-	1,349,411
Distribution to CBFI holders	12	(284,233)	-
Net cash flows from financing activities		(317,074)	370,804
Net increase in cash and cash equivalents		(1,262,300)	758,490
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the period		2,347,932	1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(1,127)	3,540
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period		1,084,505	2,162,792

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

1. REPORTING ENTITY

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

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

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 an international offering of 347,331,103 CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and a concurrent initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs.

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

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

The initial acquisitions were completed on December 19, 2012, as follows and accounted for as Business Combinations:

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

The following acquisitions were completed as outlined below and accounted for as Business Combinations:

On July 16, 2013, MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II entered into an agreement to acquire a portfolio of six properties located in Mexico City Metropolitan Area and Guanajuato from Grupo Inmobiliario Carr and its Partners. On November 6, 2013, five properties were acquired and the sixth property (City Shops Del Valle) was purchased on March 27, 2014.

On July 22, 2013, MMREIT Industrial Trust I entered into an agreement with affiliates of DCT Industrial Inc. to acquire a portfolio of fifteen properties. These properties were acquired on October 17, 2013.

On September 2, 2013, MMREIT Retail Trust V agreed to acquire two properties located in the Mexico City Metropolitan Area from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano. This transaction was completed on November 4, 2013.

On October 2, 2013, three asociaciones civiles ("ACs") were established as indirect wholly-owned subsidiaries of MMREIT. These ACs comprise the internal property administration platform, MMREIT Property Administration ("MPA"). The new platform, which was rolled out in January 2014, is a full-service platform responsible for providing industrial property administration, leasing, engineering and accounting services. Existing property management agreements with GECREM and CPA have expired as of December 31, 2013.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

1. REPORTING ENTITY (CONTINUED)

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

These condensed interim consolidated financial statements are for MMREIT and its controlled entities (the "Group"). The condensed interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard ("IAS") 34 Interim Financial Reporting. Selected explanatory notes are included to explain events and transactions that are significant to an understanding of the changes in financial position and performance of the MMREIT since the last annual consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013. The condensed interim consolidated financial statements do not include all the information and disclosures required in the annual consolidated financial statements, and should be read in conjunction with the annual financial statements for the year ended December 31, 2013, which have been prepared in accordance with the requirements of International Financial Reporting Standards ("IFRS").

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on April 29, 2014.

(b) Judgments and estimates

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

In preparing these condensed consolidated interim financial statements, significant judgments made by the Manager in applying MMREIT's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013.

(c) Comparatives

Certain items in the comparative financial statements have been reclassified for the period ended March 31, 2013. These reclassifications have not resulted in any material impact on the statement of comprehensive income, statement of financial position or statement of cash flows for the reporting period.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- (a) The accounting policies adopted in the preparation of these condensed interim financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013.
- (b) The management has considered the new standards applicable from January 1, 2014 and concluded that these are not relevant for MMREIT's consolidated interim financial statements for the quarter ended March 31, 2014.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE PERIOD

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

	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000
a) Property rental income		
Lease rental income	502,509	382,970
Car park income	9,236	-
Expenses recharged to tenants (real estate taxes, net building insurance and net common area maintenance)	16,898	22,793
Total property rental income	528,643	405,763
b) Property expenses		
Property management fees	(16,212)	(11,395)
Property accounting fees	(433)	(3,798)
Property insurance	(7,822)	(5,591)
Property tax	(9,393)	(25,913)
Repairs and maintenance	(12,174)	751
Security services	(3,971)	(1,329)
Property related legal and consultancy fees	(2,191)	(10)
Tenant improvements amortization	(2,928)	-
Lease commissions	(2,757)	(1,313)
Utilities	(3,877)	(253)
Marketing costs	(1,547)	-
Car park operating fees	(3,517)	-
Other property related expenses	(2,565)	597
Total property expenses	(69,387)	(48,254)
c) Management fees		
Fees due to MMREM	(34,630)	(35,441)
Total management fees	(34,630)	(35,441)
d) Transaction related expenses		
Property transfer tax and related expenses	(1,394)	(7,878)
Acquisition related expenses	(26,908)	-
Total transaction related expenses	(28,302)	(7,878)
e) Professional fees, legal fees and general expenses		
Tax advisory fees	(2,675)	(874)
Accountancy fees	(1,666)	(654)
Annual valuation fees	(3,002)	-
Audit fees	(1,325)	(1,271)
Other professional fees	(3,331)	(5,104)
Other expenses	(5,332)	(2,151)
Total professional fees, legal fees and general expenses	(17,331)	(10,054)

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE PERIOD (CONTINUED)

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

	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000
f) Finance costs		
Interest expense on interest bearing liabilities	(162,048)	(117,244)
Other finance costs	(14,833)	(31,514)
Total finance costs	(176,881)	(148,758)
g) Interest income		
Interest on cash invested in overnight Mexican government bonds	11,136	15,202
Inflationary adjustment in respect of VAT refund claims	3,091	-
Total interest income	14,227	15,202
h) Foreign exchange gain or loss		
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on monetary items	(6,685)	511,681
Net realized foreign exchange loss	(918)	(15,196)
Total foreign exchange (loss)/gain	(7,603)	496,485
i) Movement in foreign currency denominated investment property measured at fair value		
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	14,300	(582,688)
Total revaluation of investment property	14,300	(582,688)

At March 31, 2014, the Group had 40 employees (March 31, 2013: none) in its internal property management platform.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING

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

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

3 months ended Mar 31, 2014	North East	Industrial			Retail	Total
	Central	North West	North	Central		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment revenue						
Revenue from external customers	150,448	99,788	97,708	76,340	104,359	528,643
Segment operating profit	86,830	57,592	56,392	44,060	56,022	300,896
<i>Included in profit of the period</i>						
Finance costs	(46,235)	(30,666)	(30,027)	(23,460)	(29,208)	(159,596)

3 months ended Mar 31, 2013	North East	Industrial			Retail	Total
	Central	North West	North	Central		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment revenue						
Revenue from external customers	143,881	95,432	93,443	73,007	-	405,763
Segment operating profit	83,977	55,699	54,539	42,611	-	236,826
<i>Included in profit of the period</i>						
Finance costs	(43,104)	(28,590)	(27,994)	(21,872)	-	(121,560)

As at Mar 31, 2014	North East	Industrial			Retail	Total
	Central	North West	North	Central		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment assets	7,137,274	4,733,927	4,635,282	3,621,547	4,893,343	25,021,373
Total segment liabilities	(3,769,232)	(2,500,012)	(2,447,917)	(1,912,558)	(2,448,612)	(13,078,331)

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

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

	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000
Total segment revenue	528,643	405,763
Interest income	14,227	15,202
Total revenue	542,870	420,965
Operating profit per reporting segment	300,896	236,826
Property expenses not included in reporting segment	(1,236)	(877)
Finance costs not included in reporting segment (VAT Facilities)	(17,285)	(27,198)
Interest income	14,227	15,202
Share of profits from equity accounted joint venture	893	-
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	14,300	(582,688)
Foreign exchange (loss)/gain	(7,603)	496,485
Management fees	(34,630)	(35,441)
Transaction related expenses	(28,302)	(7,878)
Professional and legal fees	(17,331)	(10,054)
Operating profit for the period	223,929	84,377
	Mar 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Total assets per reporting segment	25,021,373	24,446,324
Cash, cash equivalents and restricted cash	1,084,505	2,347,932
Trade and other receivables	146,992	85,963
Value added tax receivable	742,920	663,452
Other assets	65,583	89,287
Investment in joint venture	692,577	-
Total assets	27,753,950	27,632,958
Total liabilities per reporting segment	(13,078,331)	(12,767,667)
Interest-bearing liabilities not included in reporting segment	(518,071)	(650,310)
Trade and other payables	(201,808)	(198,937)
Total liabilities	(13,798,210)	(13,616,914)

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

During the period, MMREIT paid a distribution on March 10, 2014 amounting to \$284.2 million (March 31, 2013: \$nil).

8. EARNINGS PER CBFI

	3 months ended Mar 31, 2014 \$'000	3 months ended Mar 31, 2013 \$'000
Earnings per CBFI		
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.37	0.15
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.37	0.15
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the period	223,929	84,377
Weighted average number of CBFI ('000)	604,751	556,719
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI	223,929	84,377
Weighted average number of CBFI and potential CBFI used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI ('000)	604,751	567,168

9. GOODWILL

	Mar 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period	931,605	-
Movement during the period	-	931,605
Carrying amount at the end of the period	931,605	931,605

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.

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

Goodwill recognized represents the difference between consideration given and the fair value of the assets acquired at the acquisition date. Goodwill has been recognized as information available, but not known, at the acquisition date (i.e. the asset-by-asset valuation as at December 2012) became known during fourth quarter of 2013. This information affected the fair value of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio at the acquisition date, resulting in goodwill now being recognized for December 2012.

Goodwill is tested for impairment at least annually and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

10. INVESTMENT PROPERTIES

	Mar 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period	23,514,719	17,544,898
Additions during the period:		
Acquisitions through business combinations	-	5,359,366
Asset acquisitions*	537,985	-
Capital expenditure	7,668	166,645
Investment property under construction**	12,939	-
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	-	70,096
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	14,300	458,426
Revaluation of investment property measured at fair value	-	(76,406)
Leasing commissions net of amortization	2,157	42,453
Carrying amount at the end of the period	24,089,768	23,514,719

*During the quarter ended March 31, 2014, MMREIT Retail Trust I acquired one retail property from Grupo Inmobiliario Carr and its partners.

**The carrying value of investment properties as at March 31, 2014 includes \$12.9 million of investment property under construction which has been initially recognized at cost since the fair value of these properties under construction cannot be measured reliably as at that date. At the year end or date of completion, whichever is earlier, any difference between initial recognition and the fair value at that date will be taken to the income statement.

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

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

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

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

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

- US\$1.55 billion (\$20.27 billion) for the CPA Portfolio and GECREM Portfolio;
- US\$82.9 million (\$1.1 billion) for the industrial portfolio acquired by MMREIT Industrial Trust I on October 17, 2013;
- \$2.02 billion for the retail portfolio acquired by MMREIT Retail Trust V on November 4, 2013; and
- \$2.42 billion for the retail/ office portfolio acquired by MMREIT Retail Trusts I and II on November 6, 2013.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

11. INTEREST-BEARING LIABILITIES

	Mar 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Loan facilities - current		
VAT facility	518,071	650,310
USD-denominated term funding	239,934	26,947
Unamortized transaction costs	(6,891)	(14,244)
Total current loan facilities	751,114	663,013
Promissory notes - non-current		
USD-denominated term funding	11,527,067	11,480,308
MXN-denominated term funding	940,000	940,000
Unamortized transaction costs	(84,007)	(96,208)
Total non-current loan facilities	12,383,060	12,324,100
At March 31, 2014 and December 31, 2013 the Group had access to:		
VAT Facilities	518,071	650,310
Promissory notes	12,876,322	12,876,322
Total debt funding available	13,394,393	13,526,632
At March 31, 2014 and December 31, 2013 the Group had drawn:		
VAT Facilities	518,071	650,310
Promissory notes	12,707,001	12,447,255
Total funds used	13,225,072	13,097,565
Amount of facilities unused	169,321	429,067

(a) VAT facilities

On October 17, 2013, MMREIT borrowed US\$10.7 million (\$138.4 million) under a nine-month secured facility with Macquarie Bank Limited ("MBL"). Interest is payable monthly at a variable rate of the three-month LIBOR rate plus 2.25% per annum. Interest rate including LIBOR applicable for the year ended December 31, 2013 was 2.50% per annum. These funds were repaid to MBL on March 12, 2014.

These funds have been contributed as equity into MMREIT Industrial Trust I which used them to finance a portion of the purchase price of the portfolio that it acquired. The VAT facility is secured by a (i) first priority pledge over a VAT reimbursement account established to receive VAT refund payments relating to VAT paid on the acquisition of the Danubio portfolio; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in relevant MMREIT Investment Trusts.

On October 29, 2013 and November 4, 2013, MMREIT entered into two further nine-month secured facilities with MBL for \$230.7 million and \$294.3 million. Together with the USD facility mentioned above, these are referred to as the VAT Facilities.

These funds have been contributed as equity into MMREIT Industrial Retail Trust I and MMREIT Industrial Retail Trust II which used them to finance a portion of the purchase price of the portfolio that it acquired. The VAT facilities are 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 Colorado portfolio; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in relevant MMREIT Investment Trusts.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

11. INTEREST-BEARING LIABILITIES (CONTINUED)**(b) Promissory notes**

The acquisition of the relevant businesses was financed by the following borrowings by MMREIT Industrial trusts:

US\$451.4 million (\$5.9 billion) (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of GECREM (the “GE-GECREM facility”). The loan consists of two tranches a fixed tranche of US\$362.6 million (\$4.6 billion) and a variable tranche of US\$88.8 million (\$1.1 billion). The total loan amount available is US\$556.5 million (\$7.1 billion), a fixed rate tranche with a limit of US\$365.4 million (\$4.6 billion) and a variable rate tranche of US\$191.1 million (\$2.4 billion).

US\$111.9 million (\$1.4 billion) (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of GECREM (the “CPA-GECREM facility”). The loan consists of two tranches a fixed tranche of US\$79.8 million (\$1.0 billion) and a variable tranche of US\$32.1 million (\$409.7 million). The total loan facility available is US\$173.8 million (\$2.2 billion), a fixed rate tranche with a limit of US\$80.5 million (\$1.0 billion) and a variable rate tranche of US\$93.3 million (\$1.2 billion).

US\$180.6 million (\$2.3 billion) (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of MetLife (the “CPA-MetLife facility”). The total loan facility available is US\$182.5 million (\$2.3 billion).

On October 17, 2013, an additional amount of US\$41.3 million (\$536.1 million) was drawn on MMREIT Industrial Trust I's existing loan facility with GECREM in connection with the portfolio purchased from affiliates of DCT Industrial Inc.

November 4, 2013 - a loan facility of \$940 million was drawn by MMREIT Retail Trust V with Banamex in connection with the portfolio purchased from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano and partners.

November 6, 2013 - an additional amount of US\$87.0 million (\$1.1 billion) was drawn on the existing loan facility with GECREM by MMREIT Retail Trust I & MMREIT Retail Trust II in connection with the portfolio purchased from affiliates of Grupo Inmobiliario Carr.

March 27, 2014 - an additional amount of US\$19.8 million (\$259 million) was drawn under an existing facility with GECREM by MMREIT Retail Trust I in connection with the City Shops Del Valle property purchased from affiliates of Grupo Inmobiliario Carr.

12. 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
604,751 CBFIs on issue at December 31, 2013	14,507,535
604,751 CBFIs on issue at March 31, 2014	14,507,535

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

12. CONTRIBUTED EQUITY (CONTINUED)

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

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

13. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management objectives and policies are consistent with those disclosed in the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013.

14. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The Group measures the following assets and liabilities at fair value:

- Trade and other receivable and payables
- Investment properties
- Contingent deferred consideration

Fair value reflects the amount for which an asset could be exchanged or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction. Quoted prices or rates are used to determine fair value where an active market exists. If the market for a financial instrument is not active, fair values are estimated using present value or other valuation techniques, using inputs based on market conditions prevailing on the measurement date.

The values derived from applying these techniques are affected by the choice of valuation model used and the underlying assumptions made regarding inputs such as timing and amounts of future cash flows, discount rates, credit risk, volatility and correlation.

The carrying values less impairment provision of trade receivables and payables are assumed to approximate their fair values. The fair value of financial liabilities is estimated by discounting the future contractual cash flows at the current market interest rate that is available to the Group for similar financial instruments.

The fair value of the investment properties is determined using valuation techniques or the acquisition price for newly acquired properties. Discounted cash flows are used to determine the fair value by an Independent Valuer and these values are not adjusted by the management. The valuation model 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. The investment properties acquired during the year ended December 31, 2013 and the period ended March 31, 2014, are valued at the purchase price paid.

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

14. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES (CONTINUED)

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 not measured at fair value and analyzes them by the level in the fair value hierarchy into which each fair value measurement is categorized:

As at March 31, 2014	Level 2	Total fair value	Total carrying amount
	\$'000	\$'000	\$'000
Interest-bearing liabilities	13,279,245	13,279,245	13,134,174

As at December 31, 2013	Level 2	Total fair value	Total carrying amount
	\$'000	\$'000	\$'000
Interest-bearing liabilities	13,131,908	13,131,908	12,987,113

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

As at March 31, 2014	Level 3	Total
	\$'000	\$'000
Investment properties	24,089,768	24,089,768

As at December 31, 2013	Level 3	Total
	\$'000	\$'000
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:

	2014	2013
	\$'000	\$'000
Balance as at January 1,	23,514,719	17,544,898
Additions	560,749	5,567,985
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	-	70,096
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	14,300	458,905
Unrealized loss on investment property measured at fair value	-	(76,406)
Closing balance	24,089,768	23,514,719

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

15. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has capital commitments as at March 31, 2014 of \$214.4 million (December 31, 2013: \$182.9 million) in respect of contingent considerations contracted for at the date of the statements of financial position. These relate to earn-out provisions included as part of the purchase agreements of certain portfolios acquired by MMREIT Industrial Trust I - \$112.8 million (December 31, 2013: \$112.8 million), MMREIT Retail Trust I - \$54.0 million (December 31, 2013: \$54.0 million), MMREIT Retail Trust II - \$16.1 million (December 31, 2013: \$16.1 million) and MMREIT Retail Trust III - \$31.5 million (December 31, 2013: \$nil million).

MMREM is entitled to a performance fee under the terms of its management agreement, calculated as outlined in Note 16 (c). The amount of this fee, if any, cannot be established with sufficient accuracy as at March 31, 2014.

The Group has no other significant contingent liabilities.

16. RELATED PARTY INFORMATION

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

(a) 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, whose registered office is at Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, 17th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F. During the period, fees due to the MMREIT Trustee of \$1.0 million (December 31, 2013: \$0.7 million) were accrued.

The trustee of the Industrial Trusts and all retail trusts established during the period is The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, whose registered office is at Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F. ("Investment Trust Trustee"). During the period, the Investment Trust Trustee received fees of \$0.2 million (December 31, 2013: \$1.1 million).

(c) Manager

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

Under the terms of MMREIT's trust agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$34.6 million (March 31, 2013: \$35.4 million) in respect of the quarter ended March 31, 2014. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT. The fee is calculated on March 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

16. RELATED PARTY INFORMATION (CONTINUED)**(d) Other associated entities**

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees of \$1.7 million (March 31, 2013 - \$0.7 million) for services rendered in the respective period which have been recognised during the period.

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

During the period, MMREIT has three VAT Facilities with Macquarie Bank Limited, 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 (\$138.5 million), \$230.7 million and \$294.3 million respectively. On March 15, 2014, a VAT Facility in the amount of US\$10.7 million was repaid to MBL, together with accrued interest and associated fees. Interest expense of \$7.4 million accrued to MBL during the period ended March 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.

17. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

The Group, as purchaser of investment properties was liable for IVA on the purchase price and therefore, was obliged to pay IVA at the applicable rate. On April 4, 2014, MMREIT received an VAT refund of \$538.7 million, including inflationary adjustment payable by the Mexican Tax Authorities, in respect of the 5 retail/office properties acquired in November 2013. The proceeds of this refund have been used to repay associate VAT Facilities with MBL on April 16, 2014.

On March 27, 2014, MMREIT Retail Trust I completed the acquisition of City Shops del Valle, a retail center located in the Mexico City Metropolitan Area from Grupo Inmobiliario Carr and its Partners. The Group 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 conditional on the completion of construction.

On March 28, 2014, MMREIT Retail Trust III acquired a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from Kimco Realty Corporation (Kimco) for \$1.47 billion (approximately US\$113.2 million), excluding VAT, transaction costs and property taxes. An additional payment may be made to Kimco if certain occupancy and rental growth thresholds are met 18 months after closing. Grupo Frisa will own the remaining 50% of the portfolio. Frisa will continue to be responsible for the administration of the properties. This investment will be accounted for as a joint venture based on the control assessment under IFRS 10.

The Technical Committee of the Manager 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.

