

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE KPMG DE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	4
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 SEPTIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 SEPTIEMBRE DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PRESENTACIÓN	9
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS	9
4. UTILIDAD DEL PERIODO	10
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	12
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	15
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	15
8. UTILIDAD POR CBFÍ	15
9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	15
10. CRÉDITO MERCANTIL	17
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	18
12. DEUDA	19
13. CAPITAL SOCIAL CONTRIBUIDO	20
14. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS	21
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	21
16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	23
17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	23
18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE	24

Aviso

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



KPMG Cárdenas Dosal
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 CBFÍ
FIBRA Macquarie Mexico:

Introducción

Hemos revisado la información financiera consolidada condensada intermedia adjunto de FIBRA Macquarie México (“FIBRAMM” o el “Fideicomiso”) al 30 de septiembre de 2014, que incluyen:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de septiembre de 2014;
- Los estados de resultados integrales consolidados condensados intermedios por los periodos de tres meses y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014;
- El estado de variaciones en el capital contable consolidado condensado intermedio por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014;
- El estado de flujos de efectivo consolidado condensado intermedio por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera consolidada condensada intermedia de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera consolidada condensada intermedia 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 la información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)

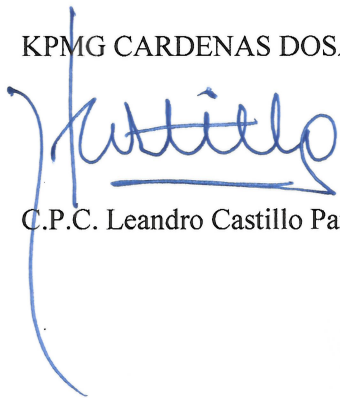
FIBRA Macquarie Mexico

2.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera consolidada condensada intermedia al 30 de septiembre de 2014 no se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
27 de octubre de 2014

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

	Nota	Sep 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos - Corto plazo			
Efectivo y equivalentes de efectivo		5,550,822	2,118,348
Efectivo restringido		16,232	119,730
Cuentas por cobrar		96,570	85,963
IVA por recuperar		199,129	663,452
Otros activos		17,177	75,142
Total de activos - Corto plazo		5,879,930	3,062,635
Activos - Largo plazo			
Efectivo restringido		132,038	109,854
Otros activos		30,929	14,145
Inversiones a método de participación	9	710,892	-
Crédito Mercantil	10	931,605	931,605
Propiedades de inversión	11	25,168,078	23,514,719
Total de activos - Largo plazo		26,973,542	24,570,323
Total de activos		32,853,472	27,632,958
Pasivos - Corto plazo			
Acreedores y otras cuentas por pagar		223,741	198,936
Deuda	12	-	650,310
Otros pasivos		108,758	182,981
Depósitos de inquilinos		13,759	16,102
Total de pasivos - Corto plazo		346,258	1,048,329
Pasivos - Largo plazo			
Depósitos de inquilinos		223,205	231,782
Deuda	12	12,956,832	12,336,803
Total de pasivos - Largo plazo		13,180,037	12,568,585
Total de pasivos		13,526,295	13,616,914
Activos netos		19,327,177	14,016,044
Capital Contable			
Capital Social Contribuido	13	19,216,323	14,507,535
Utilidades retenidas/(pérdidas acumuladas)	14	110,854	(491,491)
Total de capital contable		19,327,177	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 Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

	Nota	3 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000	9 meses terminados el Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	543,760	411,288	1,600,717	1,229,429
Gastos de propiedades	4(b)	(75,876)	(36,074)	(225,337)	(131,346)
Ingreso neto por propiedades		467,884	375,214	1,375,380	1,098,083
Honorarios de administración	4(c)	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)
Total de gastos de operación		(43,692)	(106,289)	(177,171)	(223,194)
Gastos financieros	4(f)	(163,898)	(127,116)	(509,485)	(397,989)
Ingresos por intereses	4(g)	4,263	55,467	41,014	84,434
Otros ingresos	4(h)	53,980	66,009	53,980	110,312
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	9	11,755	-	24,721	-
Pérdida cambiaria	4(i)	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	638,399	175,409	570,608	548,689
Pérdida no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Utilidad del periodo		1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Otros ingresos integrales					
Otros ingresos integrales del periodo		-	-	-	-
Resultado integral del periodo		1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Utilidad por CBFI*					
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	1.60	0.44	2.38	1.87
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	1.60	0.41	2.38	1.74

* *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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 SEPTIEMBRE 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	13	1,349,411	-	1,349,411
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	14	-	(550,151)	(550,151)
Total de ingresos integrales del periodo		-	1,051,757	1,051,757
Capital total al 30 de septiembre de 2013		13,471,334	(223,493)	13,247,841
Capital total al 1 de enero de 2014		14,507,535	(491,491)	14,016,044
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	13	4,708,788	-	4,708,788
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	14	-	(858,747)	(858,747)
Total de ingresos integrales del periodo			1,461,092	1,461,092
Capital total al 30 de septiembre de 2014		19,216,323	110,854	19,327,177

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 SEPTIEMBRE DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)

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

	Nota	9 meses terminados el	
		Sep 30, 2014 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Sep 30, 2013 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del periodo		1,461,092	1,051,757
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable (Pérdida) / ganancia no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	(570,608)	(548,689)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	4(j)	(14,826)	112,088
Amortización de comisiones por arrendamiento		13,327	(7,510)
Ganancia cambiaria neta	4(i)	326,541	3,751
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		509,485	56,490
Otros ingresos		(53,980)	397,989
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	9	(24,721)	(110,312)
			-
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		494,897	2,462,963
(Disminución)/aumento en cuentas por pagar		(29,478)	88,429
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		1,703,143	3,506,956
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión y gastos de capital		(635,904)	(107,239)
Inversiones a método de participación	9	(691,684)	-
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación		5,513	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		(1,322,075)	(107,239)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda		255,851	-
Pago de deuda		(663,443)	(893,942)
Intereses pagados		(458,880)	(316,956)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	13	4,708,788	1,349,411
Distribuciones a los titulares de CBFi	14	(858,747)	(550,151)
Flujos de efectivo netos de/usados en actividades de financiamiento		2,983,569	(411,638)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3,364,637	2,988,079
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del período		2,347,932	1,400,762
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		(13,477)	17,829
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del periodo*		5,699,092	4,406,670

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$148.3 millones (2013: \$229.6 millones)

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)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Actividades relevantes

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

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

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

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

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

MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II adquirieron una cartera de seis propiedades localizadas en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en el estado Guanajuato al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.

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

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

Todas las propiedades adquiridas a la fecha, y los flujos de efectivo derivados de estas últimas, se mantienen en fideicomisos de garantía o de otra forma se garantizan las obligaciones de pago originadas en virtud de las líneas de crédito con los acreedores correspondientes.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios corresponden al Grupo. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2013 preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido incluidos.

El 27 de octubre de 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 el Administrador haga juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

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

Una revaluación del perfil de vencimiento de la deuda de FIBRAMM se realizó durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014. Puesto que el Grupo actualmente tiene un derecho incondicional de diferir el pago del préstamo de todas las líneas de crédito hasta vencimiento, la parte a corto plazo de la deuda ha sido reclasificada como deuda a largo plazo. Se hizo dicha reclasificación con respecto al saldo al 30 de septiembre de 2014 y al saldo correspondiente al 31 de diciembre de 2013.

Durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014, se reconoció un ajuste al valor razonable de mercado por \$408.6 millones en el Estado de Resultado Integral. Este importe se derivó de una valoración razonable interna de la cartera de las propiedades de inversión. Los supuestos obtenidos de este modelo están en línea con las tendencias actuales de la industria y el desempeño subyacente y han sido revisados por la Administración.

(c) Información comparativa

Algunas partidas de los estados financieros comparativos se han reclasificadas para los períodos terminados el 30 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013. Estas reclasificaciones no han dado lugar a un impacto material sobre el estado de resultados integral, estado de situación financiera, estado de variaciones en el capital o estado de flujos de efectivo para el período.

La presentación de las distribuciones a los tenedores de CBFIs ha sido cambiada en el Estado de Variaciones en el Capital Contable para reflejar que fueron pagadas hasta la fecha como retorno de capital pagado de las utilidades retenidas/(pérdidas acumuladas) de FIBRAMM.

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 período terminado el 31 de diciembre de 2013. Adicionalmente, debido a la inversión del Grupo en un negocio conjunto durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014, *NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos* fue adoptado para contabilizar esa inversión bajo el método de participación después de que se haya hecho una evaluación de control conforme a *NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos* (referirse a la nota 9).
- (b) El Administrador ha considerado las nuevas normas aplicables a partir del 1 de enero de 2014 y ha concluido que estas normas no son relevantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios de FIBRAMM del período terminando el 30 de septiembre de 2014.

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

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

4. UTILIDAD DEL PERIODO

La utilidad del periodo incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades				
Ingresos por arrendamiento	508,821	375,394	1,512,071	1,140,870
Ingresos por estacionamiento	13,381	-	33,581	-
Gastos refacturados a los inquilinos	21,558	10,177	55,065	53,190
Ingresos por terminación de arrendamiento	-	25,717	-	35,369
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	543,760	411,288	1,600,717	1,229,429
b) Gastos de las propiedades				
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(17,058)	(14,733)	(45,479)	(44,917)
Servicios internos de arrendamiento y ingeniería	(2,523)	-	(6,780)	-
Seguros sobre la propiedad	(6,707)	(5,917)	(21,454)	(17,548)
Predial	(11,443)	(64)	(36,072)	(35,371)
Reparaciones y mantenimiento	(10,498)	(2,470)	(30,832)	(8,393)
Servicios de seguridad	(5,518)	(1,610)	(15,754)	(7,549)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(4,257)	(2,804)	(10,671)	(4,308)
Amortización de mejoras para el inquilino	(3,071)	(4,856)	(9,036)	(4,856)
Amortización comisiones de arrendamiento	(4,684)	(2,439)	(13,327)	(4,683)
Gastos de servicios generales	(4,290)	(460)	(13,164)	(1,023)
Gastos de mercadotecnia	(1,499)	-	(5,389)	-
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,009)	-	(9,519)	-
Otros gastos para la propiedad	(2,319)	(721)	(7,860)	(2,698)
Total de gastos para la propiedad	(75,876)	(36,074)	(225,337)	(131,346)
c) Gastos de gestión				
Honorarios por pagar al Administrador	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Total de gastos de gestión	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
d) Gastos relacionados a la adquisición				
ISAI y gastos relacionados	-	-	(26,908)	-
Gastos relacionados con la adquisición	(2,884)	(49,518)	(4,986)	(72,929)
Total gastos relacionados a la adquisición	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
e) Honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos				
Honorarios de asesoría fiscal	(272)	(1,096)	(3,464)	(3,948)
Honorarios de contabilidad	(2,063)	(952)	(6,683)	(2,266)
Honorarios de valuación	2,558	-	(3,209)	-
Honorarios de auditoría	(1,378)	(1,492)	(4,028)	(4,035)
Otros honorarios profesionales	(1,976)	(4,322)	(8,777)	(10,027)
Otros gastos	(1,240)	(8,681)	(12,007)	(14,528)
Total honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)

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

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

4. UTILIDAD DEL PERIODO (CONTINUACIÓN)

La utilidad del periodo incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
f) Gastos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(155,783)	(119,224)	(470,228)	(358,583)
Otros gastos financieros	(8,115)	(7,892)	(39,257)	(39,406)
Total de gastos financieros	(163,898)	(127,116)	(509,485)	(397,989)
g) Ingresos por intereses				
Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano	4,263	55,467	28,815	84,434
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	-	-	12,199	-
Total de ingresos por intereses	4,263	55,467	41,014	84,434
h) Otros ingresos				
Liberación de provisión de consideración contingente	53,980	66,009	53,980	110,312
Total other income	53,980	66,009	53,980	110,312
i) Pérdida cambiaria				
Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias	(362,797)	(85,363)	(324,186)	(59,644)
(Pérdida)/utilidad en cambio neta realizada por transacciones	(614)	5,871	(2,355)	3,154
Total de pérdida cambiaria	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable				
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	638,399	175,409	570,608	548,689
Revaluación de inmuebles de inversión medidos a valor razonable	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable	1,046,985	63,321	979,194	436,601

Al 30 de septiembre de 2014, el Grupo tenía 47 empleados (al 30 de septiembre de 2013: ninguno) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos.

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

3 meses terminados Sep 30, 2014	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	161,972	113,052	86,513	59,941	9,982	157,040	588,500
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	96,600	70,360	40,926	23,965	2,620	79,492	313,963
Gastos financieros	(46,742)	(31,002)	(30,356)	(23,717)	(3,711)	(45,003)	(180,531)

3 meses terminados Sep 30, 2013	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	145,840	96,731	94,716	74,001	-	-	411,288
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	88,377	58,617	57,397	44,844	-	-	249,235
Gastos financieros	(45,074)	(29,896)	(29,273)	(22,871)	-	-	(127,114)

9 meses terminados Sep 30, 2014	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	470,233	318,726	268,019	199,937	20,008	413,472	1,690,395
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	278,745	194,961	137,812	91,623	5,512	206,891	915,544
Gastos financieros	(138,960)	(92,168)	(90,247)	(70,510)	(7,537)	(118,356)	(517,778)

9 meses terminados Sep 30, 2013	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	435,948	289,150	283,125	221,206	-	-	1,229,429
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	258,911	171,727	168,149	131,375	-	-	730,162
Gastos financieros	(131,480)	(87,207)	(85,389)	(66,715)	-	-	(370,791)

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Al 30 de septiembre de 2013	Industrial				Comercial		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
Activos totales del segmento	7,528,280	4,963,025	4,825,831	3,741,463	357,013	6,284,260	27,699,872
Pasivos totales del segmento	(3,856,721)	(2,558,040)	(2,504,735)	(1,956,949)	(198,408)	(3,116,999)	(14,191,852)

Al 31 de diciembre de 2013	Industrial				Comercial		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
Activos totales del segmento	7,124,137	4,725,214	4,626,750	3,614,881	-	4,355,342	24,446,324
Pasivos totales del segmento	(3,765,966)	(2,497,845)	(2,445,796)	(1,910,900)	-	(2,147,161)	(12,767,668)

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 (NO AUDITADOS)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000
Total de ingresos del segmento	588,500	411,288	1,690,395	1,229,429
Participación en el ingreso de negocio conjunto	(44,740)	-	(89,678)	-
Ingresos por intereses	4,263	55,467	41,014	84,434
Otros ingresos	53,980	66,009	53,980	110,312
Total de ingresos por ventas	602,003	532,764	1,695,711	1,424,175
Utilidad operativa por segmento reportable	313,963	249,235	915,544	730,162
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,765	(1,137)	550	(2,870)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable (líneas de crédito de IVA)	-	-	(25,491)	(27,198)
Ingresos por intereses	4,263	55,467	41,014	84,434
Participación en ingresos por intereses a método de participación	13	-	13	-
Otros ingresos	53,980	66,009	53,980	110,312
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
Ganacia/(Pérdida) no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Fluctuación cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	638,399	175,409	570,608	548,689
Honorarios de administración	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Gastos por colocación	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
Honorarios legales y profesionales	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)
Utilidad operativa del periodo	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757

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

	Sep 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos por segmento reportable	27,699,872	24,446,324
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5,699,092	2,347,932
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	96,570	85,963
IVA por cobrar	199,129	663,452
Otros activos	48,106	89,287
Activos atribuibles a inversión en método de participación	(1,600,189)	-
Inversiones en negocios conjuntos	710,892	-
Total de activos	32,853,472	27,632,958
Pasivos totales por segmento reportable	(14,191,852)	(12,767,668)
Líneas de crédito largo plazo no incluidos en el segmento reportable	-	(650,310)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(223,741)	(198,936)
Pasivos atribuibles a inversión en método de participación	889,298	-
Total de pasivos	(13,526,295)	(13,616,914)

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

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2014, FIBRAMM hizo tres distribuciones por un monto total de \$858.7 millones (al 30 de septiembre de 2013: \$550.2 millones). La primera distribución fue de \$284.2 millones (\$0.470 por CBF) y fue pagada el 10 de marzo de 2014, la segunda distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.475 por CBF) fue pagada el 16 de mayo de 2014, la tercera distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.475 por CBF) fue pagada el 8 de agosto de 2014.

8. UTILIDAD POR CBF

	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad por CBF				
Utilidad básica por CBF (pesos)	1.60	0.44	2.38	1.87
Utilidad diluida por CBF (pesos)	1.60	0.41	2.38	1.74
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBF				
Utilidad neta en el periodo	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Número promedio ponderado de CBFs ('000)	633,948	567,166	614,590	563,722
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBF				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBF	1,013,866	247,114	1,461,092	1,054,143
Número promedio ponderado de CBFs y posibles CBFs usados como denominador al calcular el resultado por CBF diluido ('000)	633,948	604,751	614,590	604,751

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Sep 30, 2014	Dic 31, 2013
		FIBRAMM	FIBRAMM	\$'000	\$'000
		Sep 30, 2014	Dic 31, 2013		
Fid CIB/589	México	50%	-	235,232	-
	Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial				
Fid CIB/586	México	50%	-	475,660	-
	Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial				

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000
Monto en libros al inicio del período	-	-
Negocio conjunto adquirido/capital invertido	691,684	-
Distribuciones recibidas	(5,513)	-
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	24,721	-
Fluctuación cambiaria	-	-
Montos en libros al cierre del periodo	710,892	-

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

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

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos

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

Estado de posición financiera resumido	Fid CIB/589 Sep 30, 2014 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2013 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2013 \$'000
Total de activos - corto plazo*	36,297	-	66,677	-
Total de activos - largo plazo	1,018,308	-	2,079,095	-
Total de pasivos - corto plazo**	(21,194)	-	(36,944)	-
Total de pasivos - largo plazo***	(562,947)	-	(1,157,508)	-
Activos netos	470,464	-	951,320	-

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$28.4 millones (2013: \$cero).

** Pasivos financieros de corto plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$3.6 millones (2013: \$cero).

*** Pasivos financieros de largo plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$1,720.5 millones (2013: \$cero).

Estado de posición financiera resumido	Fid CIB/589 Sep 30, 2014 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2013 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2013 \$'000
Reconciliation to carrying amounts:				
Activos netos al inicio del periodo	455,839	-	916,504	-
Utilidad del periodo	14,625	-	34,816	-
Activos netos	470,464	-	951,320	-
Participación de FIBRAMM en %	50%	-	50%	-
Participación de FIBRAMM en \$	235,232	-	475,660	-
Valor en libros de FIBRAMM	235,232	-	475,660	-

Estado de resultados integrales resumido	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2014 \$'000	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	54,960	-	124,396	-
Ingresos for intereses	-	-	1	-
Total de ingresos	54,960	-	124,397	-
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(24,525)	-	(43,039)	-
Otros gastos	(15,810)	-	(46,542)	-
Total de gastos	(40,335)	-	(89,581)	-
Utilidades del periodo	14,625	-	34,816	-
Participación de FIBRAMM en %	50%	-	50%	-
Participación de FIBRAMM en \$	7,313	-	17,408	-

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

d) Participación en los pasivos contingentes del negocio conjunto

Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos para lo cual FIBRAMM sea responsable.

10. CRÉDITO MERCANTIL

	Sep 30, 2014 \$'000	Dic 31, 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 primer periodo de reporte, la combinación será registrada utilizando dichos valores provisionales. Ajustes a los valores provisionales, y el reconocimiento de activos y pasivos nuevamente identificados, tienen que ser registrados dentro del periodo de medición en lo cual se refleje la nueva información obtenida sobre eventos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición.

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 (como se define a continuación en la nota 11) 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 de las carteras adquiridas de GECREM y CPA durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012.

Se realiza un análisis del deterioro de valor del crédito mercantil al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros podría tener indicios de deterioro.

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

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Sep 30, 2014 \$'000	Dic 31, 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*	537,987	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	17,707	132,403
Propiedad de inversión en proceso de construcción**	98,769	34,242
Desinversiones	-	(50,759)
Contraprestación contingente diferida	1,987	70,096
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	570,608	458,426
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	408,586	(76,406)
Comisión por arrendamiento neta de amortización	17,715	42,453
Monto en libros al final del período	25,168,078	23,514,719

*Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014, MMREIT Retail Trust I adquirió un propiedad comercial de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios.

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

Las valuaciones de las propiedades de inversión están realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRAMM (el "Valuador Independiente"). Colliers International, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento relevante, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo la primera valuación independiente de las carteras iniciales desde la oferta global inicial de FIBRAMM. Dicho proceso de valuación se llevó a cabo durante el cuarto trimestre de 2013 con el fin de obtener una valuación independiente de las carteras iniciales 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\$1.35 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 de la propiedad de inversión reportados previamente eran provisionales debido a que la valoración activos por activos no estaba disponible al 31 de diciembre de 2012.

Las propiedades de inversión adquiridas entre el 30 de septiembre de 2013 y el 30 de septiembre de 2014 están registradas a valor razonable de manera provisional hasta que el Valuador Independiente realice una valuación activo por activo de dichas propiedades durante el año 2014.

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

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

La valuación del Valuador independiente de las carteras existentes y recién adquiridas 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 adquiridas por los Fideicomisos Industriales;
- US\$ 82.9 millones (\$1.10 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 Noviembre 2013.

12. DEUDA

	Sep 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Líneas de crédito - corto plazo		
Línea de crédito de IVA	-	664,554
Préstamo denominado en USD	-	-
Costos de transacción no amortizados	-	(14,244)
Total de líneas de crédito a corto plazo	-	650,310
Líneas de crédito – largo plazo		
Financiamiento a plazo denominado en USD	12,096,670	11,493,011
Financiamiento a plazo denominado en MXN	940,000	940,000
Costos de transacción no amortizados	(79,838)	(96,208)
Total de líneas de crédito largo plazo	12,956,832	12,336,803
Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía acceso a:		
Líneas de crédito de IVA	-	650,310
Pagarés	13,036,670	12,876,322
Deuda total disponible	13,036,670	13,526,632
Disposición hasta el 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre 2013:		
Líneas de crédito de IVA	-	650,310
Pagarés	13,036,670	12,447,255
Total de fondos utilizados	13,036,670	13,097,565
Monto de líneas de crédito no utilizado	-	429,067

(a) Línea de crédito de IVA

FIBRAMM solicitó un crédito de US\$10.7 millones (\$138.4 millones) a través de una línea de crédito garantizada a nueve meses con Macquarie Bank Limited ("MBL") el 17 de octubre de 2013. Los intereses se pagaron mensualmente a una tasa Libor USD variable a tres meses más 2.25% por año. La tasa de interés incluyendo la tasa Libor USD correspondiente al período que terminó el 31 de diciembre de 2013 fue de 2.50% por año. Esta línea de crédito se liquidó el 12 de marzo de 2014.

Los fondos de esa línea de crédito se aportaron al MMREIT Industrial Trust I quien los utilizó para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirió a filiales de DCT Industrial Inc. La Línea de crédito de IVA estuvo 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 quince propiedades de filiales a DCT Industrial Inc.; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRAMM en el Fideicomiso de Inversión relacionado.

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

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

12. DEUDA (CONTINUACIÓN)

(a) Línea de crédito de IVA (continuación)

El 29 de octubre de 2013 y el 4 de noviembre 2013, FIBRAMM obtuvo dos líneas de crédito adicionales en pesos mexicanos de nueve meses aseguradas con MBL por \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Estas líneas de crédito fueron pagadas a MBL el 16 de abril de 2014. 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.

Los fondos de las líneas de crédito se aportaron al MMREIT Retail Trust I y al MMREIT Retail Trust II, utilizados para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirieron a Grupo Inmobiliario Carr y sus socios y FCM. 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 seis propiedades de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRAMM en el Fideicomiso de Inversión relacionadas.

(b) Pagarés

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

Cartera	Límite de la línea de crédito Moneda original \$'000	Saldo al	Gastos no	Valor total en	Valor total en libros
		Sep 30, 2014 \$'000	amortizados al Sep 30, 2014 \$'000	libros al Sep 30, 2014 \$'000	al Dic 31, 2013 \$'000
Industrial Trust I Retail Trust I	US\$ 556,000 (límite combinado)	6,682,987 715,258	(32,762) (4,784)	6,650,225 710,474	6,449,823 433,080
Industrial Trust II Retail Trust II	US\$ 173,842 (límite combinado)	1,521,980 721,072	(12,747) (4,751)	1,509,233 716,321	1,402,007 690,215
Industrial Trust III Retail Trust V	US\$ 182,500 MXN\$ 940,000	2,455,373 940,000	(19,137) (5,657)	2,436,236 934,343	2,428,985 932,693
Monto		13,036,670	(79,838)	12,956,832	12,336,803

13. CAPITAL SOCIAL CONTRIBUIDO

No. of CBFIs '000	\$'000
511,856 Saldo inicial al 1 de enero de 2013	12,121,923
55,310 CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	1,349,411
37,585 CBFIs emitidas por la consideración parcial de la adquisición	1,036,201
604,751 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2013	14,507,535
206,613 CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	4,708,788
811,364 CBFIs emitidos al 30 de septiembre de 2014	19,216,323

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

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

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

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

13. CAPITAL SOCIAL CONTRIBUIDO (CONTINUACIÓN)

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

14. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS

	Utilidades Retenidas/ (Pérdidas acumuladas) \$'000	Distribuciones pagadas \$'000	Utilidades Retenidas/ (Pérdidas acumuladas) \$'000
Saldo al 1 de enero de 2013	(725,099)	-	(725,099)
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	-	(550,151)	(550,151)
Total de ingresos integrales del periodo	1,051,757	-	1,051,757
Saldo al 30 de septiembre de 2013	326,658	(550,151)	(223,493)
Capital total al 1 de enero de 2014	342,243	(833,734)	(491,491)
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	-	(858,747)	(858,747)
Total de ingresos integrales del periodo	1,461,092	-	1,461,092
Saldo al 30 de septiembre de 2014	1,803,335	(1,692,481)	110,854

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina usando técnicas de valuación o el precio de adquisición de las propiedades adquiridas después del 30 de septiembre de 2013. La Administración ha usado las técnicas de flujos de efectivo descontados y otras técnicas para estimar. 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 el periodo terminado el 30 de septiembre de 2014 se valoran a un valor razonable provisional hasta que las valuaciones finales del Valuador Independiente hayan proporcionadas durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2014

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

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

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS (CONTINUACIÓN)

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

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos idénticos o pasivos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto 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 30 de septiembre de 2014	Nivel 2	Valor razonable total	Valor en libros total
	\$'000	\$'000	\$'000
Deuda	13,130,576	13,130,576	12,956,832

Al 31 de diciembre de 2013	Nivel 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 30 de septiembre de 2014	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	25,168,078	25,168,078

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:

	Sep 30, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000
Saldo inicial	23,514,719	17,544,898
Adiciones	672,178	5,567,985
Desinversiones	-	(50,759)
Contraprestación contingente	1,987	70,096
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	570,608	458,905
Revaluación de la propiedad de inversión medidas a valor razonable	408,586	(76,406)
Saldo final	25,168,078	23,514,719

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

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

16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

MMREM tiene derecho a un honorario por desempeño conforme a los términos de su contrato de administración, calculado como se indica en Nota 17 (c). El monto de dicho honorario, si es que lo hay, no puede ser establecido con suficiente precisión al 30 de septiembre 2014.

El Grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRAMM cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y sus CBFIs y el administrador esta bajo el entendimiento que tienen amplia aceptación. A continuación se detallan las partes relacionadas con el Grupo más importantes:

(a) Transacciones con personal administrativo clave

El personal clave de administración respecto 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 de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014, \$1.2 millones (al 30 de septiembre de 2013: \$cero) fue pagado al Administrador Fiduciario de FIBRAMM.

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Durante el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2014, los fiduciarios recibieron honorarios de \$1.6 millones (al 30 de septiembre de 2013: \$0.7 millon).

(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 respectivamente de \$36.4 millones (al 30 de septiembre de 2013: \$40.2 millones) y de \$107.1 millones (al 30 de septiembre de 2013: \$115.5 millones) respecto a los tres y los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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).

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

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

17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(c) Administrador (continuación)

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, (como se define en el párrafo anterior), más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFI, y el monto total de todas las re-compras de CBFI, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012.

(d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014, montos por un total de \$cero millones (al 30 de septiembre de 2013: \$cero) fueron pagados a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRAMM, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$6.7 millones (al 30 de septiembre de 2013 - \$1.0 millones) por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y de \$2.1 millones (al 30 de septiembre de 2013 - \$2.3 millones) por los tres meses terminados 30 de septiembre de 2014.

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014, FIBRAMM utilizó líneas de crédito de IVA con MBL, una entidad asociada de MMREM, en conexión con las carteras comerciales adquiridas durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Los montos adelantados fueron de US\$10.7 millones (\$138.5 millones), \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Junto con intereses acumulados y comisiones asociadas, la línea de crédito de IVA US\$10.7 millones fue liquidada el 15 de marzo de 2014, y las líneas de crédito de IVA restantes fueron liquidadas el 16 de abril de 2014. Intereses financieros de \$cero millones (al 30 de septiembre de 2013: \$cero) y de \$9.9 millones (al 30 de septiembre de 2013: \$cero) fueron pagados a MBL respecto a los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014.

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

En marzo de 2014, fue firmado un contrato de consultoría con Polygon Realty, compañía controlada por Nanny Gaul, esposa de Peter Gaul, empleado de Macquarie Group, con efecto desde el 1 de enero de 2014, con la aprobación previa del Comité de Auditoría y Prácticas y por miembros independientes del Comité Técnico, que se extendió durante tres meses en junio de 2014. Durante el trimestre el contrato de consultoría se amplió una vez más por un periodo de seis meses hasta el 2 de marzo de 2015.

Durante el trimestre, también se obtuvo la aprobación del Comité Técnico para que Macquarie Capital (USA) Inc., una filial del Administrador, sea uno de los colocadores internacionales para la oferta pública subsecuente completada durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014. Un honorario por \$9.3 millones se pagó a Macquarie Capital (USA) Inc.

18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

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

MACQUARIE MEXICAN REIT

UNAUDITED CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDING SEPTEMBER 30, 2014

Important notice: This English translation, which is available online at www.mmreit.com, is for courtesy purposes only. The Spanish original prevails.



MACQUARIE

Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

KPMG REPORT ON CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION	2
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT SEPTEMBER 30, 2014 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2013	4
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	5
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	6
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	7
NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED 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	15
8. EARNINGS PER CBF	15
9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES	15
10. GOODWILL	17
11. INVESTMENT PROPERTIES	18
12. INTEREST-BEARING LIABILITIES	19
13. CONTRIBUTED EQUITY	20
14. RETAINED EARNINGS/ACCUMULATED LOSSES	21
15. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES	21
16. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	23
17. RELATED PARTY INFORMATION	23
18. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD	24

Disclaimer

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



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 CBFIs Holders
Macquarie Mexican REIT:

Introduction

We have reviewed the accompanying September 30, 2014 condensed interim consolidated financial information of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT or the "Trust"), which comprises:

- the condensed interim consolidated statement of financial position as at September 30, 2014;
- the condensed interim consolidated statements of comprehensive income for the three-month and nine-month periods ended September 30, 2014;
- the condensed interim consolidated statement of changes in equity for the nine-month period ended September 30, 2014;
- the condensed interim consolidated statement of cash flows for the nine-month period ended September 30, 2014; and
- notes to the condensed interim consolidated financial information.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed consolidated interim financial information in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting'. Our responsibility is to express a conclusion on this condensed interim consolidated 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 September 30, 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.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

October 27, 2014

Monterrey, Nuevo León, México

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT SEPTEMBER 30, 2014 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2013

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

	Note	Sep 30, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		5,550,822	2,118,348
Restricted cash		16,232	119,730
Trade and other receivables		96,570	85,963
Value added tax receivable		199,129	663,452
Other assets		17,177	75,142
Total current assets		5,879,930	3,062,635
Non-current assets			
Restricted cash		132,038	109,854
Other assets		30,929	14,145
Equity accounted investees	9	710,892	-
Goodwill	10	931,605	931,605
Investment properties	11	25,168,078	23,514,719
Total non-current assets		26,973,542	24,570,323
Total assets		32,853,472	27,632,958
Current liabilities			
Trade and other payables		223,741	198,936
Interest-bearing liabilities	12	-	650,310
Other liabilities		108,758	182,981
Tenant deposits		13,759	16,102
Total current liabilities		346,258	1,048,329
Non-current liabilities			
Tenant deposits		223,205	231,782
Interest-bearing liabilities	12	12,956,832	12,336,803
Total non-current liabilities		13,180,037	12,568,585
Total liabilities		13,526,295	13,616,914
Net assets		19,327,177	14,016,044
Equity			
Contributed equity	13	19,216,323	14,507,535
Retained earnings/(accumulated losses)	14	110,854	(491,491)
Total equity		19,327,177	14,016,044

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Note	3 months ended		9 months ended	
		Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000
Property related income	4(a)	543,760	411,288	1,600,717	1,229,429
Property expenses	4(b)	(75,876)	(36,074)	(225,337)	(131,346)
Net property income		467,884	375,214	1,375,380	1,098,083
Management fees	4(c)	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Transaction related expenses	4(d)	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
Professional, legal and other fees and expenses	4(e)	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)
Total expenses		(43,692)	(106,289)	(177,171)	(223,194)
Finance costs	4(f)	(163,898)	(127,116)	(509,485)	(397,989)
Interest income	4(g)	4,263	55,467	41,014	84,434
Other income	4(h)	53,980	66,009	53,980	110,312
Share of profits from equity accounted investees	9	11,755	-	24,721	-
Foreign exchange loss	4(i)	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	638,399	175,409	570,608	548,689
Unrealised gain/(loss) on investment property measured at fair value	4(j)	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Profit for the period		1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Other comprehensive income					
Other comprehensive income for the period		-	-	-	-
Total comprehensive income for the period		1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Earnings per CBF¹*					
Basic earnings per CBF ¹ (pesos)	8	1.60	0.44	2.38	1.87
Diluted earnings per CBF ¹ (pesos)	8	1.60	0.41	2.38	1.74

* *Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)*

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Note	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	13	1,349,411	-	1,349,411
Distributions to CBFI holders	14	-	(550,151)	(550,151)
Total comprehensive income for the period		-	1,051,757	1,051,757
Total equity at September 30, 2013		13,471,334	(223,493)	13,247,841
Total equity at January 1, 2014		14,507,535	(491,491)	14,016,044
Issued CBFIs, net of issue costs	13	4,708,788	-	4,708,788
Distributions to CBFI holders	14	-	(858,747)	(858,747)
Total comprehensive income for the period			1,461,092	1,461,092
Total equity at September 30, 2014		19,216,323	110,854	19,327,177

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Note	9 months ended	
		Sep 30, 2014 \$'000 Inflows / (Outflows)	Sep 30, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:			
Profit for the period		1,461,092	1,051,757
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	(570,608)	(548,689)
Unrealised (gain)/loss on investment property measured at fair value	4(j)	(408,586)	112,088
Straight line rental income adjustment		(14,826)	(7,510)
Leasing commissions amortization		13,327	3,751
Net foreign exchange gain	4(i)	326,541	56,490
Finance costs recognized in profit for the period		509,485	397,989
Other income		(53,980)	(110,312)
Share of profits from equity accounted investees	9	(24,721)	-
Movements in working capital:			
Decrease in receivables		494,897	2,462,963
(Decrease)/increase in payables		(29,478)	88,429
Net cash flows from operating activities		1,703,143	3,506,956
Investing activities:			
Investment property and capital expenditure		(635,904)	(107,239)
Investment in equity accounted investees	9	(691,684)	-
Distributions received from equity accounted investees		5,513	-
Net cash flows used in investing activities		(1,322,075)	(107,239)
Financing activities:			
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees		255,851	-
Payment of interest-bearing liabilities		(663,443)	(893,942)
Interest paid		(458,880)	(316,956)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	13	4,708,788	1,349,411
Distributions to CBFi holders	14	(858,747)	(550,151)
Net cash flows from/(used) in financing activities		2,983,569	(411,638)
Net increase in cash and cash equivalents		3,364,637	2,988,079
Cash, cash equivalents at the beginning of the period		2,347,932	1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(13,477)	17,829
Cash, cash equivalents at the end of the period*		5,699,092	4,406,670

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the period is restricted cash of \$148.3 million (2013: \$229.6 million).

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED 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 ("Mexico") and the address of its registered office is Boulevard Manuel Avila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, Mexico City DF 11000. MMREIT's trust agreement was amended on November 20, 2012, amended and restated on December 11, 2012, to, among other things, add as parties to the Trust Agreement, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative, and Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as manager (in such capacity, "MMREM" or the "Manager"), and further amended and restated on August 27, 2014 (such amended and restated trust agreement, the "Trust Agreement").

Relevant activities

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

On September 23, 2014, MMREIT completed a follow-on global offering of 206,612,583 CBFIs, including the exercise of the over-allotment option, consisting of (i) an international offering of 134,531,051 CBFIs, and (ii) a concurrent Mexican offering of 72,081,532 CBFIs for gross proceeds of approximately \$4.85 billion (US\$367 million).

MMREIT and its controlled entities (the "Group") were established with the purpose of acquiring and administering investment properties in Mexico. MMREIT holds its investment in real estate assets through Mexican irrevocable trusts ("Investment Trusts"), namely F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III" and collectively, "Industrial Trusts"), MMREIT Retail Trust I, MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III and MMREIT Retail Trust V (collectively, "Retail Trusts").

The following acquisitions have been completed to date:

MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM and a portfolio of fifteen properties from affiliates of DCT Industrial Inc., financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.

MMREIT Industrial Trust II acquired a portfolio of 49 properties from affiliates of Corporate Properties of the Americas ("CPA"), financed in part by GECREM.

MMREIT Industrial Trust III acquired a portfolio of 39 properties from affiliates of CPA, financed in part by Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II acquired a portfolio of 6 properties located in the Mexico City Metropolitan Area and Guanajuato from Grupo Inmobiliario Carr and its partners, financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.

MMREIT Retail Trust V acquired a portfolio of 2 properties from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano ("FCM"), financed in part by Banamex.

MMREIT Retail Trust III acquired a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from affiliates of Kimco Realty Corporation ("Kimco"), financed in part by GECREM and MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") owns the remaining 50% of the portfolio.

All properties acquired to date, and the cash flows deriving from these properties, are held in security trusts or otherwise secure the repayment obligations under the credit facilities with the relevant lenders.

On October 2, 2013, three not-for-profit corporations (*asociaciones civiles* or "ACs") were established as indirect wholly-owned subsidiaries of MMREIT. These ACs comprise MMREIT's internal property administration platform, MMREIT Property Administration ("MPA"). The platform, which commenced operations in January 2014, is responsible for providing property administration, leasing, engineering and accounting services with respect to MMREIT's industrial portfolio.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)
CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)**2. BASIS OF PREPARATION****(a) Statement of compliance**

These condensed interim consolidated financial statements are for the Group. The condensed interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standard ("IAS") 34 Interim Financial Reporting. Certain information and note disclosures normally included in the annual financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") have been condensed or omitted in accordance with the provisions for reporting intermediate periods. Therefore, the condensed interim consolidated financial statements should be read in conjunction with the annual financial statements for the year ended December 31, 2013, prepared in accordance with IFRS. The results of the interim periods are not necessarily indicative of the comprehensive income for the full year. The Manager considers that all regular and recurring adjustments necessary for a fair presentation of a condensed interim consolidated financial statements have been included.

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on October 27, 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 interim consolidated 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.

A reassessment of MMREIT's interest bearing liabilities' maturity profile was performed during the quarter ended September 30, 2014. Given that the Group currently has an unconditional right to defer the principal repayment on all facilities until the maturity date, the current portion of the interest bearing liabilities has been reclassified as non-current interest bearing liabilities. This reclassification has been made with respect to the balance as at September 30, 2014 and the corresponding balance as at December 31, 2013.

During the quarter ended September 30, 2014, a marked-to-market fair value adjustment of \$408.6 million was recognized in the Statement of Comprehensive income. This amount has been derived from an internal fair valuation of the investment property portfolios. The assumptions taken for this model are in line with the current industry benchmarks and the underlying performance and have been reviewed by the management.

(c) Comparatives

Certain items in the comparative financial statements have been reclassified for the period ended September 30, 2013 and December 31, 2013. These reclassifications have not resulted in any material impact on the statement of comprehensive income, statement of financial position, statement of cash flows or statement of changes in equity for the reporting period.

The presentation of the distributions paid to CBFI holders has been changed in the Statement of Changes in Equity to reflect that these have been paid to date as a return of capital from MMREIT's retained earnings/(accumulated losses).

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

(a) The accounting policies adopted in the preparation of these condensed interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013. In addition, following the Group's investment in a joint venture during the nine months ended September 30, 2014, *IAS 28 - Investment in Associates and Joint Ventures* has been adopted to account for this investment under the equity method after a control assessment was done in accordance with *IFRS 11 - Joint Arrangements* (refer to note 9).

(b) The Manager has considered the new standards applicable from January 1, 2014 and concluded that these are not relevant for MMREIT's condensed interim consolidated financial statements for the period ended September 30, 2014.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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		9 months ended	
	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000
a) Property rental income				
Lease related income	508,821	375,394	1,512,071	1,140,870
Car park income	13,381	-	33,581	-
Expenses recharged to tenants	21,558	10,177	55,065	53,190
Lease termination fees	-	25,717	-	35,369
Total property rental income	543,760	411,288	1,600,717	1,229,429
b) Property expenses				
Property management and accounting fees and expenses	(17,058)	(14,733)	(45,479)	(44,917)
Internal leasing and engineering services	(2,523)	-	(6,780)	-
Property insurance	(6,707)	(5,917)	(21,454)	(17,548)
Property tax	(11,443)	(64)	(36,072)	(35,371)
Repairs and maintenance	(10,498)	(2,470)	(30,832)	(8,393)
Security services	(5,518)	(1,610)	(15,754)	(7,549)
Property related legal and consultancy fees	(4,257)	(2,804)	(10,671)	(4,308)
Tenant improvements amortization	(3,071)	(4,856)	(9,036)	(4,856)
Lease commission amortization	(4,684)	(2,439)	(13,327)	(4,683)
Utilities	(4,290)	(460)	(13,164)	(1,023)
Marketing costs	(1,499)	-	(5,389)	-
Car park operating fees	(2,009)	-	(9,519)	-
Other property related expenses	(2,319)	(721)	(7,860)	(2,698)
Total property expenses	(75,876)	(36,074)	(225,337)	(131,346)
c) Management fees				
Fees due to the Manager	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Total management fees	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
d) Transaction related expenses				
Property transfer tax and related expenses	-	-	(26,908)	-
Other transaction related expenses	(2,884)	(49,518)	(4,986)	(72,929)
Total transaction related expenses	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
e) Professional, legal and other fees and expenses				
Tax advisory fees	(272)	(1,096)	(3,464)	(3,948)
Accountancy fees	(2,063)	(952)	(6,683)	(2,266)
Valuation fees	2,558	-	(3,209)	-
Audit fees	(1,378)	(1,492)	(4,028)	(4,035)
Other professional fees	(1,976)	(4,322)	(8,777)	(10,027)
Other expenses	(1,240)	(8,681)	(12,007)	(14,528)
Total professional, legal and other fees and expenses	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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		9 months ended	
	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000
f) Finance costs				
Interest expense on interest bearing liabilities	(155,783)	(119,224)	(470,228)	(358,583)
Other finance costs	(8,115)	(7,892)	(39,257)	(39,406)
Total finance costs	(163,898)	(127,116)	(509,485)	(397,989)
g) Interest income				
Interest earned on overnight Mexican government bonds	4,263	55,467	28,815	84,434
Inflationary adjustment in respect of VAT refund claims	-	-	12,199	-
Total interest income	4,263	55,467	41,014	84,434
h) Other income				
Release of provisions for contingent considerations	53,980	66,009	53,980	110,312
Total interest income	53,980	66,009	53,980	110,312
i) Foreign exchange loss				
Net unrealized foreign exchange loss on monetary items	(362,797)	(85,363)	(324,186)	(59,644)
Net realized foreign exchange (loss)/gain	(614)	5,871	(2,355)	3,154
Total foreign exchange loss	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
j) Movement in investment property measured at fair value				
Net unrealized foreign exchange gain on investment property measured at fair value	638,399	175,409	570,608	548,689
Unrealized gain/(loss) on investment property measured at fair value	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Total movement in investment property measured at fair value	1,046,985	63,321	979,194	436,601

At September 30, 2014, the Group had 47 employees (September 30, 2013: none) in its internal property administration platform.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

5. SEGMENT REPORTING

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

The segment information includes proportionately consolidated results of the joint ventures which gets eliminated in the segment reconciliations.

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

3 months ended Sep 30, 2014	Industrial				Retail		Total \$'000
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	
Total segment revenue							
Revenue from external customers	161,972	113,052	86,513	59,941	9,982	157,040	588,500
Segment operating profit <i>Included in profit of the period</i>	96,600	70,360	40,926	23,965	2,620	79,492	313,963
Finance costs	(46,742)	(31,002)	(30,356)	(23,717)	(3,711)	(45,003)	(180,531)

3 months ended Sep 30, 2013	Industrial				Retail*		Total \$'000
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	
Total segment revenue							
Revenue from external customers	145,840	96,731	94,716	74,001	-	-	411,288
Segment operating profit <i>Included in profit of the period</i>	88,377	58,617	57,397	44,844	-	-	249,235
Finance costs	(45,074)	(29,896)	(29,273)	(22,871)	-	-	(127,114)

9 months ended Sep 30, 2014	Industrial				Retail		Total \$'000
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	
Total segment revenue							
Revenue from external customers	470,233	318,726	268,019	199,937	20,008	413,472	1,690,395
Segment operating profit <i>Included in profit of the period</i>	278,745	194,961	137,812	91,623	5,512	206,891	915,544
Finance costs	(138,960)	(92,168)	(90,247)	(70,510)	(7,537)	(118,356)	(517,778)

9 months ended Sep 30, 2013	Industrial				Retail*		Total \$'000
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	
Total segment revenue							
Revenue from external customers	435,948	289,150	283,125	221,206	-	-	1,229,429
Segment operating profit <i>Included in profit of the period</i>	258,911	171,727	168,149	131,375	-	-	730,162
Finance costs	(131,480)	(87,207)	(85,389)	(66,715)	-	-	(370,791)

* The Retail portfolios were acquired during October 2013 and November 2013.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

As at Sep 30, 2014	Industrial				Retail		Total \$'000
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'000	
Total segment assets	7,528,280	4,963,025	4,825,831	3,741,463	357,013	6,284,260	27,699,872
Total segment liabilities	(3,856,721)	(2,558,040)	(2,504,735)	(1,956,949)	(198,408)	(3,116,999)	(14,191,852)

As at Dec 31, 2013	Industrial				Retail		Total \$'000
	North East \$'000	Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	South \$'000	Central \$'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)	-	(2,147,161)	(12,767,668)

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

The Group's non-current assets are comprised of investment properties all located in Mexico.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Segment revenue and operating profit is reconciled to total revenue and operating profit as follows:

	3 months ended		9 months ended	
	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment revenue	588,500	411,288	1,690,395	1,229,429
Revenue attributable to equity accounted investees	(44,740)	-	(89,678)	-
Interest income	4,263	55,467	41,014	84,434
Other income	53,980	66,009	53,980	110,312
Total revenue	602,003	532,764	1,695,711	1,424,175
Segment profit	313,963	249,235	915,544	730,162
Property expenses not included in reporting segment	1,765	(1,137)	550	(2,870)
Finance costs not included in reporting segment (VAT Facilities)	-	-	(25,491)	(27,198)
Interest income	4,263	55,467	41,014	84,434
Interest attributable to equity accounted investees	13	-	13	-
Other Income	53,980	66,009	53,980	110,312
Foreign exchange loss	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
Unrealised gain/(loss) on investment property measured at fair value	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	638,399	175,409	570,608	548,689
Management fees	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Transaction related expenses	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
Professional and legal fees	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)
Operating profit for the period	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757

Segment assets and liabilities are reconciled to total assets and liabilities as follows:

	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Segment assets	27,699,872	24,446,324
Cash, cash equivalents and restricted cash	5,699,092	2,347,932
Trade and other receivables	96,570	85,963
Value added tax receivable	199,129	663,452
Other assets	48,106	89,287
Assets attributable to equity accounted investees	(1,600,189)	-
Investment in equity accounted investees	710,892	-
Total assets	32,853,472	27,632,958
Segment liabilities	(14,191,852)	(12,767,668)
Interest-bearing liabilities not included in segment liabilities	-	(650,310)
Trade and other payables	(223,741)	(198,936)
Liabilities attributable to equity accounted investees	889,298	-
Total liabilities	(13,526,295)	(13,616,914)

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

During the period ended September 30, 2014, MMREIT made three distribution payments totaling \$858.7 million (September 30, 2013: \$550.2 million). The first distribution amounting to \$284.2 million (\$0.470 per CBF) was paid on March 10, 2014, the second distribution amounting to \$287.3 million (\$0.475 per CBF) was paid on May 16, 2014 and the third distribution amounting to \$287.3 million (\$0.475 per CBF) was paid on August 8, 2014.

8. EARNINGS PER CBF

	3 months ended		9 months ended	
	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Earnings per CBF				
Basic earnings per CBF (pesos)	1.60	0.44	2.38	1.87
Diluted earnings per CBF (pesos)	1.60	0.41	2.38	1.74
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBF				
Net profit for the period	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Weighted average number of CBFs ('000)	633,948	567,166	614,590	563,722
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBF				
Net profit used in calculating diluted earnings per CBF	1,013,866	247,114	1,461,092	1,054,143
Weighted average number of CBFs and potential CBFs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBF ('000)	633,948	604,751	614,590	604,751

9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES**a) Carrying amounts**

Name of the entity	Country of establishment / Principal activity	MMREIT ownership interest	MMREIT ownership interest	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013
		as at Sep 30, 2014	as at Dec 31, 2013	\$'000	\$'000
JV Trust CIB/589	Mexico Ownership & leasing of retail property	50%	-	235,232	-
JV Trust CIB/586	Mexico Ownership & leasing of retail property	50%	-	475,660	-

b) Movement in carrying amounts

	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Carrying amounts at the beginning of the period	-	-
JV acquired/equity invested	691,684	-
Distributions received	(5,513)	-
Share of profits after income tax	24,721	-
Foreign exchange movements	-	-
Carrying amounts at the end of the period	710,892	-

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES (CONTINUED)**c) Summarised financial information for joint ventures**

The below table provides summarised financial information for the joint ventures since these are material to the Group, as pursuant to IFRS. The information disclosed reflects the amounts presented in the financial statements of the joint ventures and not MMREIT's share of those amounts. These have been amended to reflect adjustments made by the Group using the equity method including adjustments and modifications for differences in accounting policy between MMREIT and the JV entities.

Summarised Statement of Financial Position	JV Trust CIB/589	JV Trust CIB/589	JV Trust CIB/586	JV Trust CIB/586
	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total current assets*	36,297	-	66,677	-
Total non-current assets	1,018,308	-	2,079,095	-
Total current liabilities**	(21,194)	-	(36,944)	-
Total non-current liabilities***	(562,947)	-	(1,157,508)	-
Net assets	470,464	-	951,320	-

* Includes cash and cash equivalents of \$28.4 million (2013: nil).

** Current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to \$3.6 million (2013: nil).

*** Non-current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to \$1,720.5 million (2013: nil).

Summarised Statement of Financial Position	JV Trust CIB/589	JV Trust CIB/589	JV Trust CIB/586	JV Trust CIB/586
	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Reconciliation to carrying amounts:				
Opening net assets	455,839	-	916,504	-
Profits for the period	14,625	-	34,816	-
Net assets	470,464	-	951,320	-

MMREIT's share in %	50%	-	50%	-
MMREIT's share in \$	235,232	-	475,660	-
MMREIT's carrying amount	235,232	-	475,660	-

Summarised Statement of Comprehensive Income	JV Trust CIB/589	JV Trust CIB/589	JV Trust CIB/586	JV Trust CIB/586
	9 months ended Sep 30, 2014	9 months ended Sep 30, 2013	9 months ended Sep 30, 2014	9 months ended Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Revenue:				
Rental and other income	54,960	-	124,396	-
Interest income	-	-	1	-
Total revenue	54,960	-	124,397	-
Expenses:				
Interest expense	(24,525)	-	(43,039)	-
Other expenses	(15,810)	-	(46,542)	-
Total expense	(40,335)	-	(89,581)	-
Profit for the period	14,625	-	34,816	-
MMREIT's share in %	50%	-	50%	-
MMREIT's share in \$	7,313	-	17,408	-

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES (CONTINUED)**d) Share of contingent liabilities of joint venture**

As at September 30, 2014 and December 31, 2013, there was no share of contingent liabilities incurred jointly with the joint venture partners and no contingent liabilities of the joint ventures for which MMREIT is liable.

10. GOODWILL

	Sep 30, 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 (as defined in note 11) 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 for the portfolios acquired from GECREM and CPA during the period ended December 31, 2012.

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

11. INVESTMENT PROPERTIES

	Sep 30, 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*	537,987	-
Capital expenditure (including tenant improvements)	17,707	132,403
Investment property under construction**	98,769	34,242
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	1,987	70,096
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	570,608	458,426
Revaluation of investment property measured at fair value	408,586	(76,406)
Leasing commissions net of amortization	17,715	42,453
Carrying amount at the end of the period	25,168,078	23,514,719

* During the nine months ended Sep 30, 2014, MMREIT Retail Trust I acquired one retail property from Grupo Inmobiliario Carr and its partners.

** Investment property under construction has initially been recognized at cost since the fair value of these properties under construction cannot reasonably be measured as at that date. At the year end or date of completion, whichever is earlier, any difference between the initial recognition and the fair value at that date will be taken to the income statement.

Valuations of investment properties are carried out at least annually by a qualified valuation specialist independent of MMREIT (the "Independent Valuer"). Colliers International, an internationally recognized valuation and advisory firm who have relevant expertise and experience, was engaged as Independent Valuer to conduct the first independent appraisal of the initial Portfolios since the MMREIT initial global offering. This valuation process took place during the fourth quarter of 2013, in order to obtain independent valuations of the initial portfolios 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 acquired properties 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\$1.35 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 between September 30, 2013 and September 30, 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 initial portfolios acquired by the Industrial Trusts;
- US\$82.9 million (\$1.10 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 CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

12. INTEREST-BEARING LIABILITIES

	Sep 30, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Loan facilities - current		
VAT facility	-	664,554
USD-denominated term funding	-	-
Unamortized transaction costs	-	(14,244)
Total current loan facilities	-	650,310
Loan facilities - non-current		
USD-denominated term funding	12,096,670	11,493,011
MXN-denominated term funding	940,000	940,000
Unamortized transaction costs	(79,838)	(96,208)
Total non-current loan facilities	12,956,832	12,336,803
At September 30, 2014 and December 31, 2013 the Group had access to:		
VAT Facilities	-	650,310
Promissory notes	13,036,670	12,876,322
Total debt funding available	13,036,670	13,526,632
At September 30, 2014 and December 31, 2013 the Group had drawn:		
VAT Facilities	-	650,310
Promissory notes	13,036,670	12,447,255
Total funds used	13,036,670	13,097,565
Amount of facilities unused	-	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 was payable monthly at a variable rate of the three-month USD LIBOR rate plus 2.25% per annum. The interest rate including USD LIBOR applicable for the year ended December 31, 2013 was 2.50% per annum. This facility was repaid to MBL on March 12, 2014.

The funds from this facility were contributed into MMREIT Industrial Trust I which used these proceeds to finance a portion of the purchase price of the portfolio that it acquired from affiliates of DCT Industrial Inc. The VAT Facility was 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 portfolio of 15 properties acquired from affiliates of DCT Industrial Inc.; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in relevant Investment Trusts.

On October 29, 2013 and November 4, 2013, MMREIT entered into two additional nine-month Mexican Peso secured facilities with MBL for \$230.7 million and \$294.3 million respectively. These facilities were repaid to MBL on April 16, 2014. Together with the USD facility mentioned above, these are referred to as the VAT Facilities.

The funds from these facilities were contributed into MMREIT Industrial Retail Trust I and MMREIT Industrial Retail Trust II which used these proceeds to finance a portion of the purchase price of the portfolio that they acquired from Grupo Inmobiliario Carr and its partners and FCM. The VAT Facilities were secured by a (i) first priority pledge over a VAT reimbursement account established to receive VAT refund payments relating to VAT paid on the acquisition of the portfolio acquired from Grupo Inmobiliario Carr and its partners; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in relevant Investment Trusts.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

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

The acquisition of the relevant portfolios was financed by the following borrowings:

Portfolio	Facility limit	Balance as at	Unamortized	Total carrying	Total carrying
	Natural Currency \$'000	Sep 30, 2014 \$'000	costs as at Sep 30, 2014 \$'000	amount as at Sep 30, 2014 \$'000	amount as at Dec 31, 2013 \$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000	6,682,987	(32,762)	6,650,225	6,449,823
Retail Trust I	(Combined limit)	715,258	(4,784)	710,474	433,080
Industrial Trust II	US\$ 173,842	1,521,980	(12,747)	1,509,233	1,402,007
Retail Trust II	(Combined limit)	721,072	(4,751)	716,321	690,215
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,455,373	(19,137)	2,436,236	2,428,985
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(5,657)	934,343	932,693
		13,036,670	(79,838)	12,956,832	12,336,803

13. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFs '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
206,613	CBFIs issued, net of capital raising costs (including over-allotment option)	4,708,788
811,364	CBFIs on issue at September 30, 2014	19,216,323

During the previous year, as part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs for net proceeds of \$1.35 billion and the balance of CBFIs in respect of which the options were not exercised were cancelled.

On September 23, 2014, MMREIT completed its follow-on global offering of 206,612,583 CBFIs, including the exercise of the over-allotment option, consisting of (i) an international offering of 134,531,051 CBFIs, and (ii) a concurrent Mexican offering of 72,081,532 CBFIs.

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

14. RETAINED EARNINGS/ACCUMULATED LOSSES

	Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000	Distributions paid \$'000	Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000
Balance as at January 1, 2013	(725,099)	-	(725,099)
Distribution to CBFI holders	-	(550,151)	(550,151)
Total comprehensive income for the period	1,051,757	-	1,051,757
Balance as at September 30, 2013	326,658	(550,151)	(223,493)
Balance as at January 1, 2014	342,243	(833,734)	(491,491)
Distribution to CBFI holders	-	(858,747)	(858,747)
Total comprehensive income for the period	1,461,092	-	1,461,092
Balance as at September 30, 2014	1,803,335	(1,692,481)	110,854

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

The fair value of the investment properties is determined using valuation techniques or the acquisition price for properties acquired after September 30, 2013. Discounted cash flows and other techniques have been used by the management to estimate. The valuation model used considers the present value of net cash flows to be generated from the properties over a given period of time, taking into account expected rental growth rate, renewal probability, occupancy rate, leasing commissions and other costs. The investment properties acquired during the year ended December 31, 2013 and the period ended September 30, 2014, are carried at a provisional fair value until the final valuations are provided by the Independent Valuer during the quarter ended December 31, 2014.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

15. 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 September 30, 2014	Level 2 \$'000	Total fair value \$'000	Total carrying amount \$'000
Interest-bearing liabilities	13,130,576	13,130,576	12,956,832

As at December 31, 2013	Level 2 \$'000	Total fair value \$'000	Total carrying amount \$'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 September 30, 2014	Level 3 \$'000	Total \$'000
Investment properties	25,168,078	25,168,078

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

	Sep 30, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Opening balance	23,514,719	17,544,898
Additions	672,178	5,567,985
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	1,987	70,096
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	570,608	458,905
Unrealized gain/(loss) on investment property measured at fair value	408,586	(76,406)
Closing balance	25,168,078	23,514,719

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

16. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

MMREM is entitled to a performance fee under the terms of its management agreement, calculated as outlined in Note 17 (c). The amount of this fee, if any, cannot be established with sufficient accuracy as at September 30, 2014.

The Group has no other significant contingent liabilities.

17. RELATED PARTY INFORMATION

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

(a) Transactions with key management personnel

The key management personnel in respect of the Group are employed and remunerated by the Manager.

(b) Trustee

The trustee of MMREIT is Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de Banca Múltiple, whose registered office is at Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, 17th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F. During the nine months ended September 30, 2014, \$1.2 million (September 30, 2013: \$ nil) was paid to the MMREIT Trustee.

The trustee of the Investment Trusts during the period is CIBanco, Sociedad Anónima., Institución de Banca Múltiple, (formerly The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) whose registered office is at Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F ("Investment Trust Trustee"). The other trustees within the Group are Banco Nacional de Mexico and Deutsche Bank Mexico. During the nine months ended September 30, 2014, the Trustees received fees from the Group of \$1.6 million (September 30, 2013: \$0.7 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 \$36.4 million (September 30, 2013: \$40.2 million) and \$107.1 million (September 30, 2013: \$115.5 million) for the three and nine months period ended September 30, 2014. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT for the relevant calculation period. The fee is calculated on 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).

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

17. RELATED PARTY INFORMATION (CONTINUED)**(c) Manager (continued)**

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 CBFH 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 CBFHs, and plus the aggregate amount of all repurchases of CBFHs, 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. This fee is payable on the last business day of each 2 year period commencing on December 19, 2012.

(d) Other associated entities

During the three months ended September 30, 2014 amounts totaling \$nil million (September 30, 2013: \$nil) were paid to Macquarie Services (Mexico) S.A. de C.V., an associated entity of MMREM in respect of out of pocket expenses incurred by MMREM in the performance of its duties as Manager.

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees for services rendered amounting to \$6.7 million (September 30, 2013: \$1.0 million) for the nine months and \$2.1 million (September 30, 2013: \$2.3 million) for the three months ended September 30, 2014.

As at September 30, 2014, Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, held 36,853,632 CBFHs and received a distribution of \$17.3 million on March 10, 2014, \$17.5 million on May 16, 2014 and \$17.5 million on August 8, 2014.

During the nine months ended September 30, 2014, MMREIT utilized VAT Facilities with MBL, an associated entity of MMREM, in connection with the retail portfolios acquired during the year ended December 31, 2013. The amounts advanced were US\$10.7 million (\$138.5 million), \$230.7 million and \$294.3 million. Together with accrued interest and associated fees, the VAT Facility of US\$10.7 million was repaid on March 15, 2014 and the remaining VAT Facilities were repaid on April 16, 2014. Interest expense of \$nil million (September 30, 2013: \$nil) and \$9.9 million (September 30, 2013: \$nil) was paid to MBL in respect of the three and nine month periods ended September 30, 2014.

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

A consulting agreement with Polygon Realty, a company controlled by Nanny Gaul, the wife of Peter Gaul, a Macquarie Group employee, was signed in March 2014 with effect from January 1, 2014, with the prior approval of the Audit & Practices Committee and independent members of the Technical Committee and extended for 3 months in June 2014. During the quarter the consulting agreement was extended once again for a period of up to six months to March 2, 2015.

Approval was also received from the Technical Committee during the quarter for Macquarie Capital (USA) Inc., an affiliate of the Manager, to be one of the international underwriters for the follow-on offering completed during the quarter ended September 30, 2014. A fee of \$9.3 million was paid to Macquarie Capital (USA) Inc.

18. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

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

