



Eventos relevantes

FIBRA MACQUARIE MEXICO DA A CONOCER RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS AL CUARTO TRIMESTRE Y ANUALES CORRESPONDIENTES AL 2014

- Fondos Provenientes de Operaciones al 4^o trimestre se incrementan 43.6% a 334.9 millones de pesos, o 0.413 por certificado
- Se autorizó una distribución al cuarto trimestre de 0.354 por certificado
- Aumento en Fondos Provenientes de Operaciones del año por 27.8%, a 1,184.6 millones de pesos, o 1.78 por certificado, reflejando el impacto adicional de las adquisiciones a principios de 2014
- Actividad de arrendamiento récord en el segmento industrial en el 4^o trimestre; la firma de nuevos contratos de arrendamiento y expansiones suman 85,700 metros cuadrados (922,300 pies cuadrados)
- Adquisición de propiedad industrial de dos edificios rentada al 100% en Monterrey en el primer trimestre de 2015
- FIBRAMM tiene la expectativa de hacer distribuciones en efectivo a los inversionistas de entre 1.45 y 1.50 pesos por CBF1 en el 2015

CIUDAD DE MÉXICO, FEBRERO 26, 2015 — Fibra Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy sus resultados financieros para el cuarto trimestre y año completo al cierre del 2014, incluyendo un aumento de 43.6% y 27.8% en Fondos Provenientes de Operaciones (“FFO”) proporcionalmente combinado, respectivamente. El incremento en ambos periodos refleja la contribución de las adquisiciones realizadas durante el año a los resultados financieros de FIBRAMM. El aumento en FFO por certificado considera un incremento en el número promedio ponderado de certificados extraordinarios resultado de una oferta global en septiembre de 2014 por 206.6 millones de certificados nuevos.

“Me complace reportar que el impulso en arrendamientos en el segmento industrial del tercer trimestre continuó hasta fin de año y me siento particularmente motivado por el repunte en interés que seguimos viendo en los mercados del norte,” dijo Jaime Lara,

director general de FIBRAMM. “Consideramos que esto confirma la fortaleza continua de la recuperación en dicha región.”

Después del sólido desempeño del portafolio de FIBRAMM en el cuarto trimestre, el 26 de febrero de 2015, la junta directiva del administradora autorizó una distribución de 0.354 pesos por certificado, para el periodo, pagadero el 13 de marzo de 2015 a los tenedores registrados al 12 de marzo de 2015. Los certificados de FIBRAMM comenzarán a cotizar excluyendo distribuciones (ex-distribución) el 10 de marzo de 2015. La distribución representa aproximadamente 85.8% de los FFO generados por FIBRAMM en el trimestre. De acuerdo con el estimado de distribuciones proporcionado a principios de 2014, FIBRAMM habrá distribuido 97.0% de los FFO para todo el año 2014.

A partir del inicio del primer trimestre de 2015, FIBRAMM utilizará Fondos provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO por sus siglas en inglés) como la base para calcular distribuciones. FIBRAMM opina que los AFFO se alinean mejor con la capacidad sostenible del portafolio de FIBRAMM para generar efectivo a largo plazo, después de considerar las reinversiones necesarias y apropiadas y otros conceptos, que, hasta ahora, se habían financiado con excedente de efectivo generado en periodos anteriores. FIBRAMM reportó AFFO al cuarto trimestre de 300.7 millones de pesos y 1,052.9 millones de pesos para todo el 2014. La distribución de 0.354 por certificado equivale a 95.5% de los AFFO en el cuarto trimestre de 2014.

FIBRAMM firmó una cifra récord de contratos de arrendamiento industrial en el cuatro trimestre, incluyendo contratos nuevos y expansiones que suman 85,700 metros cuadrados (922,300 pies cuadrados). FIBRAMM registró avances significativos en el logro de su objetivo de incrementar la ocupación de todo su portafolio en 250 puntos base por encima de niveles logrados al cierre del tercer trimestre de 2014, para fines del 2015.

Los datos a destacar en el trimestre incluyen:

- Contrato a 4 años de aproximadamente 19,900 metros cuadrados (214,700 pies cuadrados) de espacio industrial en Nogales
- Contrato a 10 años por aproximadamente 10,200 metros cuadrados (110,200 pies cuadrados) de espacio industrial en Reynosa

- Contrato a 3 años por aproximadamente 9,900 metros cuadrados (106,100 pies cuadrados) de espacio industrial en Nuevo Laredo
- Contrato a 7 años por aproximadamente 9,700 metros cuadrados (104,500 pies cuadrados) de espacio industrial en Reynosa
- Contrato a 6 años por aproximadamente 5,200 metros cuadrados (56,300 pies cuadrados) de espacio industrial en Ciudad Juárez

“Nuestro equipo interno de administración de propiedades logró incrementar la ocupación en una base trimestral a pesar de la elevada rotación de contratos de arrendamiento. Lo anterior se logró a partir de una excelente labor cubriendo las necesidades de los arrendatarios ya existentes y potenciales,” apunta Lara. “Como resultado de este esfuerzo, logramos renovar múltiples contratos, así como atraer a siete clientes nuevos solamente en el cuarto trimestre. Destacamos también que la calidad de los contratos que estamos firmando continua mejorando en términos de recuperaciones de gastos y control del arrendador sobre las condiciones de la propiedad. También hacemos hincapié en una ocupación generalmente mayor en los principales mercados y la correspondiente tendencia hacia la reducción de concesiones en las rentas.”

FIBRAMM reporta que mercados importantes como Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa resultaron esencialmente más sólidos hacia el 2015 comparado con el inicio del 2014. “En cada uno de estos mercados, observamos condiciones de mercado fundamentalmente sólidas: una alta ocupación de 92%, oferta limitada de espacio industrial de Clase “A”, actividad renovada en propiedades Clase “B” y volumen poco significativo en la construcción especulativa,” indicó Lara.

El 18 de febrero de 2015, FIBRAMM anunció el exitoso cierre de una adquisición dada a conocer previamente, de una propiedad industrial de dos edificios de 59,200 metros cuadrados (637,000 pies cuadrados) localizada en una ubicación privilegiada de Monterrey, Nuevo León. Se espera que la adquisición genere US\$5.2 millones (aproximadamente 77.5 millones de pesos) en NOI para 2015, sobre una base anualizada.

“Tenemos acceso a aproximadamente US\$440 millones disponibles para adquisiciones a través de una combinación de efectivo y certificados en tesorería, sin considerar apalancamiento, y estamos considerando una sólida cartera de oportunidades de inversión, y promovemos una sólida cartera de oportunidades de inversión,” dijo Lara.

“El enfoque de nuestra estrategia de adquisiciones sigue siendo el adquirir propiedades de alta calidad en los sectores industrial, comercial y de oficinas.”

Lara espera que los recursos disponibles de FIBRAMM puedan ser desplegados con éxito en el 2015. “Estamos evaluando una serie de oportunidades de inversión por aproximadamente US\$650 millones en propiedades de alta calidad,” indicó.

Resultados del cuarto trimestre y año al cierre del 31 de diciembre, 2014

FIBRAMM reportó un aumento de 34.6% en los ingresos proporcionalmente combinados a 642.6 millones de pesos para el trimestre al 31 de diciembre, 2014 comparado con 477.6 millones en el periodo comparable anterior. Los ingresos proporcionalmente combinados para todo el 2014 se incrementaron 36.7% a 2,341.0 millones desde 1,712.2 millones en el periodo comparable anterior. El incremento en ambos periodos, el trimestre y los doce meses, refleja principalmente las adquisiciones completadas durante el año. FIBRAMM completó adquisiciones por un total de 208,000 metros cuadrados (2.2 millones de pies cuadrados) en espacio comercial/oficinas en 2014.

Los FFO aumentaron 43.6% a 334.9 millones de pesos, o 0.413 por certificado, en el cuarto trimestre, comparado con 233.2 millones, o 0.395 por certificado sobre una base promedio ponderada, en el periodo comparable anterior. Los FFO se incrementaron 27.8% a 1,184.6 millones de pesos, o 1.78 por certificado, sobre una base promedio ponderada en todo el año 2014 comparado con 927.0 millones, o 1.62 pesos por certificado sobre una base promedio ponderada en 2013.

| <i>Cifras en millones</i> | Trimestre al cierre de diciembre 2014 | Trimestre al cierre de diciembre 2013 | Variación en Ps. | Variación % |
|--|--|--|-------------------------|--------------------|
| Ingresos totales | Ps.642.6 | Ps.477.6 | Ps.165.0 | 34.6% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | Ps.533.0 | Ps.426.4 | Ps.106.6 | 25.0% |
| EBITDA | Ps.473.2 | Ps.366.5 | Ps.106.7 | 29.1% |
| Fondos provenientes de Operaciones (FFO) | Ps.334.9 | Ps.233.2 | Ps.101.6 | 43.6% |
| Fondos provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO) | Ps.300.7 | N/A | N/A | N/A |

Todas las cifras están sujetas a redondeo. Cualquier imprecisión aritmética es debido a dicho redondeo.

| <i>Cifras en millones</i> | Año al cierre de diciembre 2014 | Año al cierre de diciembre 2013 | Variación Ps. | Variación % |
|--|--|--|----------------------|--------------------|
| Ingresos totales | Ps.2,341.0 | Ps.1,712.2 | Ps.628.8 | 36.7% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | Ps. 1,988.6 | Ps. 1,534.0 | Ps.454.6 | 29.6% |
| EBITDA | Ps.1,783.4 | Ps.1,323.9 | Ps.459.6 | Ps.34.7% |
| Fondos provenientes de Operaciones (FFO) | Ps.1,184.6 | Ps.927.0 | Ps.257.8 | 27.8% |
| Fondos provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO) | Ps.1,052.9 | N/A | N/A | N/A |

Todas las cifras están sujetas a redondeo. Cualquier imprecisión aritmética es debido a dicho redondeo.

El NOI incluye ingreso por rentas y otros ingresos variables, menos los gastos de operación de la propiedad (incluyendo comisiones y gastos por concepto de administración de la propiedad). El ingreso antes de descontar el interés, impuestos, depreciación y amortización o “EBITDA” incluye el NOI menos las comisiones por administración a nivel Fideicomiso, gastos corporativos, administrativos, honorarios profesionales y gastos legales. Los Fondos provenientes de Operaciones (“FFO”) equivalen al EBITDA más ingresos por intereses menos los gastos por intereses. FIBRAMM calcula los AFFO al ajustar los FFO según gastos de capital normalizados, mejora en arrendatarios y comisiones por renta. Los AFFO pueden calcularse de otra manera por otros participantes del mercado y por lo mismo limitar su uso como una medida comparativa. El uso de los AFFO en el cálculo del desempeño financiero de FIBRAMM debe ser para complementar y no reemplaza a otros indicadores financieros como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.

Área Bruta Arrendable (GLA)

El portafolio de FIBRAMM comprende un GLA de aproximadamente 3,100,000 metros cuadrados (33,400,000 pies cuadrados) al 31 de diciembre de 2014, incluyendo aproximadamente:

- 2,700,000 metros cuadrados (28,600,000 pies cuadrados) de propiedades industriales
- 251,000 metros cuadrados (2,700,000 pies cuadrados) de propiedades comerciales/de oficinas en propiedad al 100%

- 192,400 metros cuadrados (2,100,000 pies cuadrados) en propiedades comerciales /de oficinas en propiedad al 50% en *joint venture* con Grupo Frisa.

Para los fines que no sean los reportes financieros consolidados de FIBRAMM elaborados conforme las NIIF, FIBRAMM reporta ingresos y otros indicadores financieros en una base proporcionalmente combinada, incluyendo los resultados de la *joint venture* con Grupo Frisa en proporción a su participación del 50%.

Segmento Industrial

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM era dueño de 259 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades de 15 entidades federativas de México. Los aspectos operativos destacados del segmento industrial incluyen lo siguiente:

| Indicadores del segmento industrial | Al 31 de diciembre, 2014 | Al 31 de diciembre, 2013 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Area bruta arrendable (Metros cuadrados) | 2.7 millones | 2.7 millones |
| Tasa de ocupación | 90.0% | 90.3% |
| Promedio móvil de la tasa de ocupación (promedio a 12 meses) | 89.2% | 89.5% |
| Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado | US\$4.46 | US\$4.49 |
| Promedio móvil de la tasa de renta por metro cuadrado a 12 meses | US\$4.49 | US\$4.55 |
| Tasa de retención de arrendatarios | 67% | 58% |
| Promedio ponderado del plazo de arrendamiento (sobre una base de renta anualizada) | 3.1 years | 3.2 years |

Las tasas de ocupación periodo a periodo se redujeron ligeramente a consecuencia de una alta rotación de contratos en 2014. Las tasas de ocupación en todo el segmento industrial aumentaron secuencialmente como resultado de una mejora continua en los fundamentales del sector mexicano de la manufactura y de mayor crecimiento en la economía estadounidense. La demanda de propiedades en el segmento industrial se

relaciona estrechamente con la fortaleza de la economía estadounidense. En particular, FIBRAMM registró mejoras en los mercados fronterizos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa y Nuevo Laredo.

“Confiamos en que la demanda en ciertos mercados clave se fortalezca más en 2015 que en el 2014. En particular, esperamos un aumento en las tarifas de arrendamiento y niveles de ocupación en Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, lo que tendrá un impacto positivo en nuestro desempeño,” dijo Lara.

Lara también apuntó que la actividad de arrendamiento continúa avanzando gracias al impulso positivo del sector de manufactura en México y el efecto de un tipo de cambio más competitivo que aumenta el atractivo de las exportaciones mexicanas.

Las tarifas de arrendamiento correspondientes al portafolio industrial de FIBRAMM al 31 de diciembre de 2014 cayeron levemente a un promedio de US\$4.46 por metro cuadrado, por mes, de US\$4.49 por metro cuadrado, por mes, al cierre del cuarto trimestre de 2013. Esta caída se debe principalmente a la firma de contratos con tarifas menores en mercados con más competencia.

Segmentos Comercial y de Oficinas

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM poseía 17 propiedades comerciales/de oficinas en seis ciudades, nueve de las cuales son en participación al 50% en *joint venture* con Grupo Frisa. Aproximadamente 72.2% del GLA de FIBRAMM en el sector comercial/de oficinas se localiza en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, incrementando a 90.4% si se añaden los mercados de Monterrey, Guadalajara y Cancún.

| Indicadores del segmento comercial/oficinas | Al 31 de diciembre, 2014 | Al 31 de diciembre, 2013 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Área Bruta Arrendable (metros cuadrados) ^{1/} | 443,700 | 237,000 |
| Tasa de ocupación | 94.1% | 97.3% |
| Renta mensual promedio por metro cuadrados arrendado | ^{2/} Ps.139.79 US\$9.49 | ^{3/} Ps.126.28 US\$9.67 |

| | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Promedio móvil de la tasa de renta por metro cuadrado a 12 meses | ^{4/} Ps.136.55 US\$10.23 | ^{5/} Ps.126.17 US\$9.65 |
| Promedio ponderado del plazo de arrendamiento (sobre una base de renta anualizada) | 5.7 years | 6.4 years |

1/ Incluye 100% del área comercial/de oficinas en participación al 50% con Grupo Frisa

2/ FX 14.7348 Peso/USD

3/ FX 13.0652 Peso/USD

4/ FX 13.3609 Peso/USD

5/ FX 13.0744 Peso/USD. Trimestre acotado; 4T13 es el primer trimestre en el que FIBRAMM incluye propiedades comerciales/de oficinas

La ocupación del segmento comercial y de oficinas disminuyó 3.2% al año principalmente a consecuencia de la integración de un portafolio de nueve propiedades que FIBRAMM completó en el primer trimestre de 2014, que presentaba una ocupación general de 90.1% al momento de la adquisición.

“Estoy satisfecho con el desempeño de nuestro segmento comercial y de oficina y creo que hemos conformado un portafolio de propiedades de alta calidad ubicado en los mercados metropolitanos con el desempeño más sólido de México,” dijo Lara.

La equipo directivo indicó que se enfocará en expandir las propiedades comerciales existentes y en generar ingresos auxiliares.

Las rentas comerciales denominadas en pesos aumentaron si se comparan con el trimestre anterior correspondiente, principalmente debido al aumento de contratos de espacios de más rendimiento a pequeños negocios y tiendas especializadas.

Actividad de Arrendamiento en el Segmento Comercial/de Oficinas

FIBRAMM reportó la firma de 43 nuevos contratos y renovaciones en el segmento comercial/de oficinas por un total de 3,100 metros cuadrados (32,800 pies cuadrados) durante el trimestre.

Estimado de distribuciones para el 2015

FIBRAMM estima que las distribuciones totales para el año completo 2015 sean de entre 1.45 y 1.50 pesos por certificado considerando una razón de pago de entre 95% y 100% de los Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (“AFFO” por sus siglas en ingles) generados por el portafolio existente de FIBRAMM, tomando en cuenta la

más reciente adquisición industrial de FIBRAMM en Monterrey que cerró el 18 de febrero del 2015. Esta estimación no incluye AFFO adicional generado por potenciales adquisiciones durante el 2015. FIBRAMM estima pagar las distribuciones de forma trimestral.

FIBRAMM estima el rango anual de distribuciones por certificado basándose en:

- una tasa promedio de tipo de cambio durante el 2015 de 14.37 pesos por dólar de los EE.UU.A.
- una ocupación promedio de todo el portafolio de entre 91.5% y 92.5%
- márgenes de NOI para 2015 muy similares a los del 2014: aproximadamente 91% para el portafolio industrial y 84% para el portafolio comercial y de oficinas (excluyendo gastos refacturados a los inquilinos)
- ganando un promedio de 2.5% por año de ingresos por intereses sobre el efectivo en pesos mantenido en bancos durante el 2015
- certificados en circulación permaneciendo en 811,363,500 durante el 2015

El pago de una distribución en efectivo está en todo momento sujeto a la aprobación del Consejo de Administración del Administrador, el continuo desempeño estable de las propiedades en el portafolio, y las condiciones económicas prevalecientes.

Declaraciones acerca del Apalancamiento

De conformidad con las regulaciones aplicables a las FIBRA:

- FIBRAMM cumple con el límite de apalancamiento de 50%, con un nivel de aplancamiento de 39.6% al 31 de diciembre de 2014.
- FIBRAMM cumple con la razón mínima de cobertura de sus obligaciones de deuda (DSCR) de 1.0x, con un DSCR de 5.2x al 31 de diciembre de 2014.

Favor de consultar la Información Financiera Complementaria para más datos sobre cómo se calculan las proporciones mencionadas, junto con declaraciones detalladas relacionadas con las facilidades de deuda del portafolio de FIBRAMM. Los informes financieros auditados de FIBRAMM del año al cierre del 31 de diciembre de 2014 se publicarán después de la asamblea anual de inversionistas de FIBRAMM programada para el 23 de abril, 2015.

Webcast y Conferencia telefónica

Fibra Macquarie Mexico llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 27 de febrero de 2015 a las 7:30 a.m. hora de la Ciudad de México y hora central / 8:30 a.m. hora del este. Se podrá acceder a la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía webcast, en www.mmreit.com/es o llamando al número gratuito +1-877-304-8957. Las personas que llamen desde fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la teleconferencia *Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2014 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible dos horas después de la teleconferencia y hasta la medianoche del 1 de marzo, 2015, marcando al +1-855-859-2056 o al +1-404-537-3406 para quienes llaman de fuera de Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 71863672. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM del cuarto trimestre y del año completo 2014 estará también disponible en el sitio web de FIBRAMM, www.mmreit.com/es.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 260 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana (al 18 de febrero de 2015). Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de un joint venture al 50% con Grupo Frisa. FIBRAMM es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.mmreit.com/es.

MIRA es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Funds Group de Macquarie Group y una alternativa global en administración de activos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con conocimientos significativos acerca de todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, gestión de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA cuenta con aproximadamente US\$100 mil millones de activos totales bajo administración al 31 de diciembre, 2014 con más de 400 empleados que gestionan 50 fondos listados o no a nivel global.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de gestión de fondos e inversión, banca, finanzas y consultoría. El enfoque principal de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 14,100 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$372 mil millones (al 30- de septiembre de 2014).

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

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGUN SU ENMIENDA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGUN ESTADO MIEMBRO DE LA COMUNIDAD ECONOMICA EUROPEA.

Contacto | Relación con Inversionistas:

Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México

Email: investors@mmreit.mx

Contacto | Medios afuera de México:

Paula Chirhart

Corporate Communications, Macquarie Group

Tel: +1 212 231 1239

Email: paula.chirhart@macquarie.com

Contacto | Medios en México:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 55 5105 5907

Tel: +52 55 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

Cel: +52 1 (55) 3977 2778

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: darrazola@carralsierra.com.mx

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

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

| | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Activos - Corto plazo | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5,425,062 | 2,118,348 |
| Efectivo restringido | 31,617 | 119,730 |
| Cuentas por cobrar | 116,944 | 85,963 |
| IVA por recuperar | 199,129 | 663,452 |
| Otros activos | 99,925 | 75,142 |
| Total de activos - Corto plazo | 5,872,677 | 3,062,635 |
| Activos - Largo plazo | | |
| Efectivo restringido | 147,155 | 109,854 |
| Otros activos | 58,682 | 14,145 |
| Inversiones a método de participación | 930,415 | - |
| Crédito Mercantil | 931,605 | 931,605 |
| Propiedades de inversión | 27,612,778 | 23,514,719 |
| Total de activos - Largo plazo | 29,680,635 | 24,570,323 |
| Total de activos | 35,553,312 | 27,632,958 |
| Pasivos - Corto plazo | | |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | 248,555 | 198,936 |
| Deuda | - | 650,310 |
| Otros pasivos | 93,598 | 182,981 |
| Depósitos de inquilinos | 15,474 | 16,102 |
| Total de pasivos - Corto plazo | 357,627 | 1,048,329 |
| Pasivos - Largo plazo | | |
| Depósitos de inquilinos | 251,025 | 231,782 |
| Deuda | 14,091,738 | 12,336,803 |
| Total de pasivos - Largo plazo | 14,342,763 | 12,568,585 |
| Total de pasivos | 14,700,390 | 13,616,914 |
| Activos netos | 20,852,922 | 14,016,044 |
| Capital Contable | | |
| Capital Social Contribuido | 19,210,214 | 14,507,535 |
| Utilidades retenidas/(pérdidas acumuladas) | 1,642,708 | (491,491) |
| Total de capital contable | 20,852,922 | 14,016,044 |

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

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

| | 3 meses terminados el | | 12 meses terminados el | |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
| Ingresos relacionados a las propiedades | 597,293 | 477,604 | 2,205,946 | 1,712,195 |
| Gastos de propiedades | (99,159) | (57,535) | (332,432) | (194,042) |
| Ingreso neto por propiedades | 498,134 | 420,069 | 1,873,514 | 1,518,153 |
| Honorarios de administración | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Gastos relacionados con adquisiciones | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| Honorarios legales, profesionales y gastos generales | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |
| Total de gastos de operación | (57,532) | (245,797) | (234,703) | (468,990) |
| Gastos financieros | (169,255) | (156,792) | (678,740) | (554,782) |
| Ingresos por intereses | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Otros ingresos | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| Participación en el resultado en inversiones por método de participación | 213,139 | - | 237,860 | - |
| (Pérdida)/ganancia cambiaria | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 530,800 | 31,675 | 939,386 | (80,413) |
| Utilidad del periodo | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Otros ingresos integrales | | | | |
| Otros ingresos integrales del periodo | - | - | - | - |
| Resultado integral del periodo | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Utilidad por CBFÍ* | | | | |
| Utilidad básica por CBFÍ (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.87 |
| Utilidad diluida por CBFÍ (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.86 |

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

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

| | CBFIs emitidos | Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas) | Total |
|--|-------------------|--|-------------------|
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Capital total al 1 de enero de 2013 | 12,121,923 | (725,099) | 11,396,824 |
| Total de ingresos integrales del año | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Total de ingresos integrales del año | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | | | |
| CBFIs emitidos | 2,418,955 | - | 2,418,955 |
| Gastos directamente atribuibles al plazo de capital | (33,343) | - | (33,343) |
| Distribuciones a los tenedores de los CBFIs | - | (833,734) | (833,734) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | 2,385,612 | (833,734) | 1,551,878 |
| Capital total al 31 de diciembre de 2013 | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Capital total al 1 de enero de 2014 | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Total de ingresos integrales del año | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Total de ingresos integrales del año | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | | | |
| CBFIs emitidos | 4,855,396 | - | 4,855,396 |
| Gastos directamente atribuibles al plazo de capital | (152,717) | - | (152,717) |
| Distribuciones a los tenedores de los CBFIs | - | (1,146,003) | (1,146,003) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | 4,702,679 | (1,146,003) | 3,556,676 |
| Total de ingresos integrales del periodo | | | |
| Capital total al 31 de diciembre de 2014 | 19,210,214 | 1,642,708 | 20,852,922 |

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

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

| | 12 meses terminados el | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
| | Entradas/ (Salidas) | Entradas/ (Salidas) |
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad del período | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Ajustes por: | | |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable (Pérdida) / ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | (2,389,699) | (458,905) |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | (939,386) | 80,413 |
| Amortización de comisiones por arrendamiento | (41,445) | (11,191) |
| Ganancia cambiaria neta | 19,123 | 7,114 |
| Gastos financieros reconocidos en la utilidad del período | 1,432,735 | 17,581 |
| Otros ingresos | 678,740 | 554,782 |
| Participación en el resultado en inversiones a método de participación | (105,940) | (110,597) |
| | (237,860) | - |
| Movimientos de capital de trabajo: | | |
| Disminución en cuentas por cobrar | 364,022 | 1,725,503 |
| (Disminución)/aumento en cuentas por pagar | 86,879 | 176,769 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 2,147,371 | 3,048,811 |
| Actividades de inversión: | | |
| Propiedades de inversión y gastos de capital | (734,870) | (5,587,251) |
| Inversiones a método de participación | (707,420) | - |
| Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación | 14,864 | - |
| Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión | (1,427,426) | (5,587,251) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda | 255,851 | 3,248,575 |
| Pago de deuda | (663,443) | (893,942) |
| Intereses pagados | (627,044) | (440,775) |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión | 4,730,072 | 2,385,612 |
| Distribuciones a los titulares de CBFi | (1,146,003) | (833,734) |
| Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento | 2,549,433 | 3,465,736 |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 3,269,378 | 927,296 |
| 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 | (13,476) | 19,874 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo al final del período* | 5,603,834 | 2,347,932 |

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



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FINANCIAL AND OPERATING RESULTS FOR THE FOURTH QUARTER AND FULL YEAR 2014

- Fourth quarter FFO increases 43.6% to Ps.334.9 million, or Ps.0.413 per certificate
- Fourth quarter distribution of Ps.0.354 per certificate authorized
- Full year FFO increases 27.8% to Ps.1,184.6 million, or Ps.1.78 per certificate, reflecting the additional impact of acquisitions in early 2014
- Record industrial leasing in fourth quarter; new leases and expansions totaling 85,700 square meters (922,300 square feet) signed
- Acquisition of 100% leased, two-building industrial property in Monterrey in the first quarter 2015
- MMREIT estimates total distributions of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate for the full year 2015

MEXICO CITY, FEBRUARY 26, 2015 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the fourth quarter and full year 2014, including a 43.6% and 27.8% increase in proportionately combined Funds From Operations (“FFO”), respectively. The increase in both periods reflects contributions to MMREIT’s financial results from acquisitions made during the year. The growth in FFO per certificate takes into account an increase in the weighted average number of certificates outstanding resulting from a September 2014 global offering of 206.6 million new certificates.

“I am pleased to report that the third quarter’s industrial leasing momentum carried over into our year end and I am especially encouraged by the uptick in interest we are seeing in northern markets,” said Jaime Lara, chief executive officer, MMREIT. “We consider this a confirmation of the continued strength of the recovery in that region.”

Following the strong performance of the MMREIT portfolio in the fourth quarter, on February 26, 2015, the Manager’s board of directors authorized a distribution of Ps.0.354 per certificate for the period, payable on March 13, 2015 to holders of record

on March 12, 2015. MMREIT certificates will commence trading ex-distribution on March 10, 2015. The distribution represents approximately 85.8% of the FFO generated by MMREIT in the quarter. Consistent with its guidance MMREIT has distributed 97.0% of FFO for the full year 2014.

Commencing with the first quarter of 2015, MMREIT will use Adjusted Funds From Operations (“AFFO”) as the basis for determining distributions. MMREIT believes that AFFO more closely aligns with the sustainable cash generating capability of MMREIT’s portfolio over the long term, after taking into consideration necessary and appropriate reinvestments and other items, which have been funded out of surplus cash in prior periods. MMREIT reported AFFO for the fourth quarter of Ps.300.7 million and Ps.1,052.9 million for the full year 2014. The Ps.0.354 per certificate distribution is equal to 95.5% of AFFO in the fourth quarter of 2014.

MMREIT signed a record level of industrial leases in the fourth quarter, including new leases and expansions totaling 85,700 square meters (922,300 square feet). MMREIT made substantial progress towards its objective of increasing portfolio-wide occupancy by 250 basis points over levels achieved at the end of the third quarter in 2014 by the end of 2015.

Highlights for the quarter include:

- 4-year lease for approximately 19,900 square meters (214,700 square feet) of industrial space in Nogales
- 10-year lease for approximately 10,200 square meters (110,200 square feet) of industrial space in Reynosa
- 3-year lease for approximately 9,900 square meters (106,100 square feet) of industrial space in Nuevo Laredo
- 7-year lease for approximately 9,700 square meters (104,500 square feet) of industrial space in Reynosa
- 6-year lease for approximately 5,200 square meters (56,300 square feet) of industrial space in Ciudad Juarez

“Our internal property administration team was able to increase occupancy quarter-over-quarter despite having high rollover. It achieved this by doing an excellent job of meeting the needs of existing and prospective tenants,” noted Lara. “As a result of their efforts, we were able to renew a number of leases as well as bring in seven new customers in the fourth quarter alone. As important, the quality of the leases we are

signing continues to improve in terms of recoveries and landlord control over property condition. We also noted generally higher occupancy in major markets and a corresponding trend towards reduction of rent concessions.”

MMREIT reported that the key major markets of Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa were fundamentally stronger heading into 2015 compared with early 2014. “In each of these markets, we observed fundamentally sound market conditions: occupancy in excess of 92%, limited supply of Class “A” industrial space, renewed activity in Class “B” properties, and a lack of significant volume of speculative building,” noted Lara.

On February 18, 2015, MMREIT announced it successfully completed the previously announced acquisition of a 59,200 square meter (637,000 square foot) two-building industrial property located in a prime location in the Monterrey, Nuevo Leon market. The acquisition is expected to generate US\$5.2 million (approximately Ps.77.5 million) of NOI for 2015 on an annualized basis.

“We have access to approximately US\$440 million available for acquisitions through a combination of cash and certificates held in treasury, on an unlevered basis, and are pursuing a robust pipeline of opportunities,” said Lara. “The focus of our acquisition strategy continues to be on the acquisition of high-quality properties across the industrial, retail and office sectors.”

Lara believes that the resources available to MMREIT can be successfully deployed during 2015. “We are evaluating a strong pipeline of approximately US\$650 million of high-quality properties,” he noted.

Results for the Fourth Quarter and Full Year Ended December 31, 2014

MMREIT reported a 34.6% increase in proportionately combined revenues to Ps.642.6 million for the quarter ended December 31, 2014 compared with Ps.477.6 million in the prior comparable period. Proportionately combined revenues for the full year 2014 increased 36.7% to Ps.2,341.0 million from Ps.1,712.2 million in the prior comparable period. The increase in both the quarter and twelve month periods primarily reflects acquisitions concluded during the year. MMREIT completed acquisitions totaling 208,000 square meters (2.2 million square feet) of retail/office space in 2014.

FFO increased 43.6% to Ps.334.9 million, or Ps.0.413 per certificate, in the fourth quarter compared with Ps.233.2 million, or Ps.0.395 per certificate on a weighted average basis, in the prior comparable period. FFO increased 27.8% to Ps.1,184.6 million, or Ps.1.78 per certificate on a weighted average basis, for the full year 2014 compared with Ps.927.0 million, or Ps.1.62 per certificate on a weighted average basis, in 2013.

| <i>Figures in millions</i> | Quarter Ended December 2014 | Quarter Ended December 2013 | Variance Ps. | Variance % |
|--|--|--|-------------------------|-----------------------|
| Total revenues | Ps.642.6 | Ps.477.6 | Ps.165.0 | 34.6% |
| Net operating income (NOI) | Ps.533.0 | Ps.426.4 | Ps.106.6 | 25.0% |
| EBITDA | Ps.473.2 | Ps.366.5 | Ps.106.7 | 29.1% |
| Funds from Operations (FFO) | Ps.334.9 | Ps.233.2 | Ps.101.6 | 43.6% |
| Adjusted Funds from Operations (AFFO) | Ps.300.7 | N/A | N/A | N/A |

All figures are subject to rounding. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

| <i>Figures in millions</i> | Full Year Ended December 2014 | Full Year Ended December 2013 | Variance Ps. | Variance % |
|--|--|--|-------------------------|-----------------------|
| Total revenues | Ps.2,341.0 | Ps.1,712.2 | Ps.628.8 | 36.7% |
| Net operating income (NOI) | Ps. 1,988.6 | Ps. 1,534.0 | Ps.454.6 | 29.6% |
| EBITDA | Ps.1,783.4 | Ps.1,323.9 | Ps.459.6 | Ps.34.7% |
| Funds from Operations (FFO) | Ps.1,184.6 | Ps.927.0 | Ps.257.8 | 27.8% |
| Adjusted Funds from Operations (AFFO) | Ps.1,052.9 | N/A | N/A | N/A |

All figures are subject to rounding. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Net operating income (“NOI”) includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration fees and expenses). Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (“EBITDA”) includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional fees and legal expenses. Funds from Operations (“FFO”) is equal to EBITDA plus interest income less interest expense. MMREIT derives AFFO by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing

commissions. AFFO may be calculated in a different manner by other market participants thereby limiting its use as a comparative measure. Use of AFFO in the analysis of the financial performance of MMREIT should be in addition to and not in lieu of other financial measures as required under International Financial Reporting Standards.

Gross Leasable Area (GLA)

MMREIT's portfolio comprises GLA of approximately 3,100,000 square meters (33,400,000 square feet) as of December 31, 2014, including approximately:

- 2,700,000 square meters (28,600,000 square feet) of industrial properties
- 251,000 square meters (2,700,000 square feet) of wholly owned retail/office properties
- 192,400 square meters (2,100,000 square feet) of retail/office properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa.

For purposes other than MMREIT's consolidated financial statements prepared under IFRS, MMREIT reports revenue and other financial metrics on a proportionately combined basis, including the results for the joint venture with Grupo Frisa in proportion to its 50% interest.

Industrial Segment

As of December 31, 2014, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states. Industrial segment operating highlights include:

| Industrial Segment Metrics | As at December 31, 2014 | As at December 31, 2013 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Gross Leasable Area (Square Meters) | 2.7 million | 2.7 million |
| Occupancy rate | 90.0% | 90.3% |
| Rolling average occupancy rate (12 month average) | 89.2% | 89.5% |
| Average monthly rent per leased square meter | US\$4.46 | US\$4.49 |

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Rolling 12 month average lease rate per square meter | US\$4.49 | US\$4.55 |
| Tenant retention rate | 67% | 58% |
| Weighted average lease term (<i>by annualized base rent</i>) | 3.1 years | 3.2 years |

Period-over-period occupancy rates decreased slightly as a result of high lease rollover in 2014. Occupancy rates across the industrial segment increased sequentially as a result of continued improvement in the underlying fundamentals of Mexico's manufacturing sector and strong gains across the US economy. Property demand in the industrial segment is closely correlated with the strength of the US economy. In particular, MMREIT saw improvement in border property markets including Ciudad Juarez, Reynosa and Nuevo Laredo.

"We believe tenant demand in certain key markets will be stronger in 2015 than it was in 2014. In particular, we expect to see increased rental rates and occupancy levels in Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa, which should have a positive effect on our performance," stated Lara.

Lara also noted that leasing activity continues to be driven by the positive momentum in Mexico's manufacturing sector and the tailwind of a competitive foreign exchange rate that makes Mexican exports attractive.

Rental rates based on MMREIT's industrial rent roll as of December 31, 2014 decreased slightly to an average of US\$4.46 per square meter, per month, from US\$4.49 per square meter, per month, at the end of the fourth quarter of 2013. This decrease is primarily a result of the signing of leases at lower rates in more challenged markets.

Retail/Office Segment

As of December 31, 2014, MMREIT owned 17 retail/office properties in six cities, nine of which are held through the 50/50 JV with Grupo Frisa. Approximately 72.2% of MMREIT's retail/office GLA is located in the Mexico City Metropolitan Area, increasing to 90.4% when adding the Monterrey, Guadalajara and Cancun markets.

| Retail/Office Segment Metrics | As at December 31, 2014 | As at December 31, 2013 |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Gross Leasable Area (square meters) ^{1/} | 443,700 | 237,000 |
| Occupancy rate | 94.1% | 97.3% |
| Average monthly rent per leased square meter | ^{2/} Ps.139.79 US\$9.49 | ^{3/} Ps.126.28 US\$9.67 |
| Rolling 12 month average lease rate per square meter | ^{4/} Ps.136.55 US\$10.23 | ^{5/} Ps.126.17 US\$9.65 |
| Weighted average lease term (<i>by annualized base rent</i>) | 5.7 years | 6.4 years |

1/ Includes 100% of the retail/office area in the 50/50 JV with Grupo Frisa

2/ FX 14.7348 Peso/USD

3/ FX 13.0652 Peso/USD

4/ FX 13.3609 Peso/USD

5/ FX 13.0744 Peso/USD. Abbreviated quarter; 4Q13 is the first quarter in which MMREIT included retail/office properties

Retail/office segment occupancy decreased 3.2% year-over-year primarily as a result of the integration of a nine-property portfolio that MMREIT completed in the first quarter of 2014, which had an overall occupancy of 90.1% at acquisition.

“I am pleased with the performance of our retail/office segment and believe we have assembled a high-quality portfolio of properties located in the strongest performing metropolitan markets in Mexico,” stated Lara.

Management has indicated that it will focus on expanding existing retail properties and generating ancillary income.

Peso denominated retail rental rates increased when compared with the prior corresponding quarter, primarily due to the lease up of higher yielding spaces for speciality and small shop retailers.

Retail/Office Segment Leasing Activity

MMREIT reported signing 43 new and renewed retail/office leases totaling 3,100 square meters (32,800 square feet) during the quarter.

2015 Distribution Guidance

For the full year 2015 MMREIT estimates total distributions of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate based on a payout ratio of between 95% and 100% of the AFFO generated by MMREIT's existing portfolio, including MMREIT's most recent industrial acquisition in Monterrey that completed on February 18, 2015. This estimate does not include any additional AFFO generated by potential acquisitions during 2015. MMREIT intends to pay distributions on a quarterly basis.

MMREIT estimates the annual range of distributions per certificate based on:

- an average exchange rate for 2015 of Ps.14.37 per US dollar
- average portfolio-wide occupancy for 2015 of between 91.5% and 92.5%
- NOI margins for 2015 similar to the actual levels of 2014: approximately 91% for the industrial portfolio and approximately 84% for the retail/office portfolio (excluding tenant recoveries)
- earning an average of 2.5% per annum interest income on Peso-denominated cash at bank balances during 2015
- certificates on issue remaining at 811,363,500 during 2015

The payment of a cash distribution is at all times subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and prevailing economic conditions.

Disclosures Relating to Leverage

In accordance with the applicable FIBRA regulations:

- MMREIT complies with the leverage limit of 50%, with leverage of 39.6% as of December 31, 2014
- MMREIT complies with the minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.0x, with a DSCR of 5.2x as of December 31, 2014

Please refer to the Supplementary Financial Information for details of how the above ratios are calculated together with detailed disclosures regarding MMREIT's portfolio-level debt facilities. MMREIT's audited financial statements for the year ended

December 31, 2014 will be published after MMREIT's annual holders' meeting scheduled for April 23, 2015.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT will host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, February 27, 2015 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The conference call, which will also be webcast, can be accessed online at www.mmreit.com or by dialing toll free +1-877-304-8957. Call participants from outside the United States may dial +1-973-638-3235. Please ask for the Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2014 Earnings Call.

An audio replay will be available two hours after the call's completion through midnight ET on March 1, 2015, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The pass code for the replay is 71863672. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the fourth quarter and full year 2014 will also be available on MMREIT's website, www.mmreit.com.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 260 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of February 18, 2015). Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For more information please visit www.mmreit.com.

MIRA is a business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$100 billion of total assets under management as of December 31, 2014 with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries.

Macquarie employs approximately 14,100 people and has assets under management of over US\$372 billion (as of September 30, 2014).

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

None of the entities noted in this document is an 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 Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

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

THIS ANNOUNCEMENT IS NOT FOR RELEASE IN ANY MEMBER STATE OF THE EUROPEAN ECONOMIC AREA.

Investor Relations contact:

Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Email: investors@mmreit.mx

For press queries outside of Mexico, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

CarralSierra PR & Strategic Communications
Jose Manuel Sierra
Cel: +52 1 (55) 5105 5907
Tel: +52 (55) 5286 0793
Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

Cel: +52 1 (55) 3977 2778
Tel: +52 (55) 5286 0793
Email: darrazola@carralsierra.com.mx

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

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

| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Current assets | | |
| Cash and cash equivalents | 5,425,062 | 2,118,348 |
| Restricted cash | 31,617 | 119,730 |
| Trade and other receivables | 116,944 | 85,963 |
| Value added tax receivable | 199,129 | 663,452 |
| Other assets | 99,925 | 75,142 |
| Total current assets | 5,872,677 | 3,062,635 |
| Non-current assets | | |
| Restricted cash | 147,155 | 109,854 |
| Other assets | 58,682 | 14,145 |
| Equity accounted investees | 930,415 | - |
| Goodwill | 931,605 | 931,605 |
| Investment properties | 27,612,778 | 23,514,719 |
| Total non-current assets | 29,680,635 | 24,570,323 |
| Total assets | 35,553,312 | 27,632,958 |
| Current liabilities | | |
| Trade and other payables | 248,555 | 198,936 |
| Interest-bearing liabilities | - | 650,310 |
| Other liabilities | 93,598 | 182,981 |
| Tenant deposits | 15,474 | 16,102 |
| Total current liabilities | 357,627 | 1,048,329 |
| Non-current liabilities | | |
| Tenant deposits | 251,025 | 231,782 |
| Interest-bearing liabilities | 14,091,738 | 12,336,803 |
| Total non-current liabilities | 14,342,763 | 12,568,585 |
| Total liabilities | 14,700,390 | 13,616,914 |
| Net assets | 20,852,922 | 14,016,044 |
| Equity | | |
| Contributed equity | 19,210,214 | 14,507,535 |
| Retained earnings/(accumulated losses) | 1,642,708 | (491,491) |
| Total equity | 20,852,922 | 14,016,044 |

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

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

| | 3 months ended | | Year ended | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
| Property related income | 597,293 | 477,604 | 2,205,946 | 1,712,195 |
| Property related expenses | (99,159) | (57,535) | (332,432) | (194,042) |
| Net property income | 498,134 | 420,069 | 1,873,514 | 1,518,153 |
| Management fees | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Transaction related expenses | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| Professional, legal and other fees and expenses | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |
| Total expenses | (57,532) | (245,797) | (234,703) | (468,990) |
| Finance costs | (169,255) | (156,792) | (678,740) | (554,782) |
| Financial income | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Other income | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| Share of profits from equity accounted investees | 213,139 | - | 237,860 | - |
| Foreign exchange (loss)/gain | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Unrealized revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value | 530,800 | 31,675 | 939,386 | (80,413) |
| Profit for the period/year | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Other comprehensive income | | | | |
| Other comprehensive income for the period/year | - | - | - | - |
| Total comprehensive income for the period/year | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Earnings per CBF[*] | | | | |
| Basic earnings per CBF [*] (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.87 |
| Diluted earnings per CBF [*] (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.86 |

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

| | Contributed Equity \$'000 | Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000 | Total \$'000 |
|---|---------------------------------|--|-------------------|
| Total equity at January 1, 2013 | 12,121,923 | (725,099) | 11,396,824 |
| Total comprehensive income for the year | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Total comprehensive income for the year | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Transactions with equity holders in their capacity as equity holders: | | | |
| Issued CBFIs | 2,418,955 | - | 2,418,955 |
| Costs directly attributable to equity placement | (33,343) | - | (33,343) |
| Distributions to CBFi holders | - | (833,734) | (833,734) |
| Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders | 2,385,612 | (833,734) | 1,551,878 |
| Total equity at December 31, 2013 | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Total equity at January 1, 2014 | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Total comprehensive income for the year | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Total comprehensive income for the year | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Transactions with equity holders in their capacity as equity holders: | | | |
| Issued CBFIs | 4,855,396 | - | 4,855,396 |
| Costs directly attributable to equity placement | (152,717) | - | (152,717) |
| Distributions to CBFi holders | - | (1,146,003) | (1,146,003) |
| Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders | 4,702,679 | (1,146,003) | 3,556,676 |
| Total equity at December 31, 2014 | 19,210,214 | 1,642,708 | 20,852,922 |

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

| | Year ended | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 |
| | Inflows / (Outflows) | Inflows / (Outflows) |
| Operating activities: | | |
| Profit for the year | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Adjustments for: | | |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | (2,389,699) | (458,905) |
| Unrealized revaluation (gain)/loss on investment property measured at fair value | (939,386) | 80,413 |
| Straight line rental income adjustment | (41,445) | (11,191) |
| Leasing commissions amortization | 19,123 | 7,114 |
| Net foreign exchange loss | 1,432,735 | 17,581 |
| Finance costs recognized in profit for the year | 678,740 | 554,782 |
| Other income | (105,940) | (110,597) |
| Share of profits from equity accounted investees | (237,860) | - |
| Movements in working capital: | | |
| Decrease in receivables | 364,022 | 1,725,503 |
| Increase in payables | 86,879 | 176,769 |
| Net cash flows from operating activities | 2,147,371 | 3,048,811 |
| Investing activities: | | |
| Investment property and capital expenditure | (734,870) | (5,587,251) |
| Investment in equity accounted investees | (707,420) | - |
| Distributions received from equity accounted investees | 14,864 | - |
| Net cash flows used in investing activities | (1,427,426) | (5,587,251) |
| Financing activities: | | |
| Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees | 255,851 | 3,248,575 |
| Payment of interest-bearing liabilities | (663,443) | (893,942) |
| Interest paid | (627,044) | (440,775) |
| Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs | 4,730,072 | 2,385,612 |
| Distributions to CBFi holders | (1,146,003) | (833,734) |
| Net cash flows from financing activities | 2,549,433 | 3,465,736 |
| Net increase in cash and cash equivalents | 3,269,378 | 927,296 |
| Cash, cash equivalents at the beginning of the year | 2,347,932 | 1,400,762 |
| Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents | (13,476) | 19,874 |
| Cash, cash equivalents at the end of the year* | 5,603,834 | 2,347,932 |

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the year is restricted cash of \$178.8 million (2013: \$229.6 million).



Macquarie Mexican REIT

Fourth Quarter and Fully Year 2014 Results Presentation

February 27, 2015

4Q14 Financial Performance



| Metric | 4Q 2014 Ps. (millions) | 4Q 2013 Ps. (millions) | Variance Ps. (millions) | Variance (%) |
|--|---------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Total revenues | 642.6 | 477.6 | 165.0 | 34.6% |
| Net Operating Income ¹ | 533.0 | 426.4 | 106.6 | 25.0% |
| EBITDA ¹ | 473.2 | 366.5 | 106.7 | 29.1% |
| Funds From Operations ¹ | 334.9 | 233.2 | 101.6 | 43.6% |
| Adjusted Funds From Operations ¹ | 300.7 | N/A | N/A | N/A |

1. Net operating income ("NOI") includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration fees and expenses). Earnings before interest, tax, depreciation and amortization ("EBITDA") includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional fees and legal expenses. Funds from operations ("FFO") is equal to EBITDA plus interest income less interest expense. MMREIT derives AFFO by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing commissions. AFFO may be calculated in a different manner by other market participants thereby limiting its use as a comparative measure. Use of AFFO in the analysis of the financial performance of MMREIT should be in addition to and not in lieu of other financial measures as required under International Financial Reporting Standards.

Funds From Operations

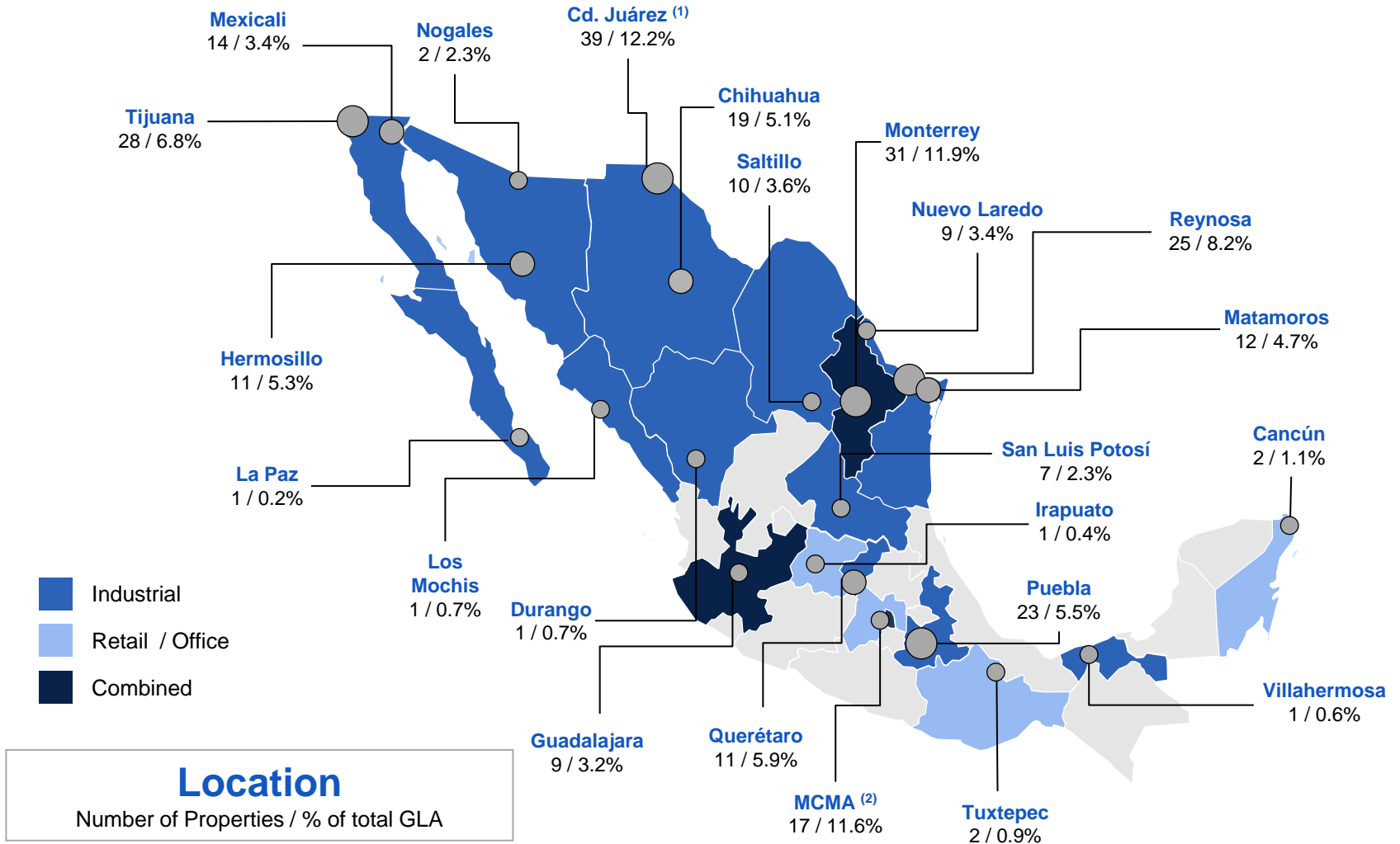


| Metric | 4Q 2014 Ps. (millions) | 4Q 2013 Ps. (millions) |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Net Operating Income | 533.0 | 426.4 |
| Management Fees | (52.9) | (35.4) |
| Professional and legal expenses (excluding property accounting fees and insurance) | (6.9) | (24.5) |
| EBITDA | 473.2 | 366.5 |
| Interest income | 39.0 | 17.0 |
| Interest expense ¹ | (177.3) | (150.4) |
| Funds From Operations | 334.9 | 233.2 |
| Adjusted Funds From Operations | 300.7 | N/A |

1. Excludes amortization of upfront borrowing costs

Note: A proportionate share of revenues and expenses relating to the nine-retail properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa has been included in the respective categories above. All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Consolidated Real Estate Portfolio as of December 31, 2014



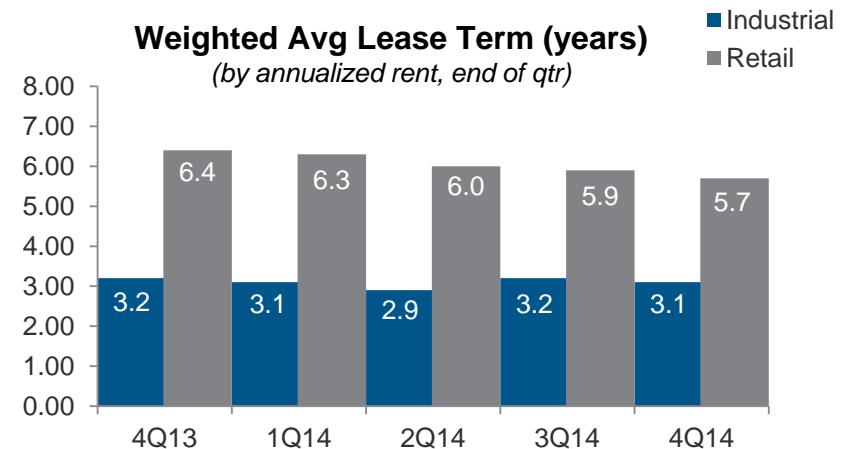
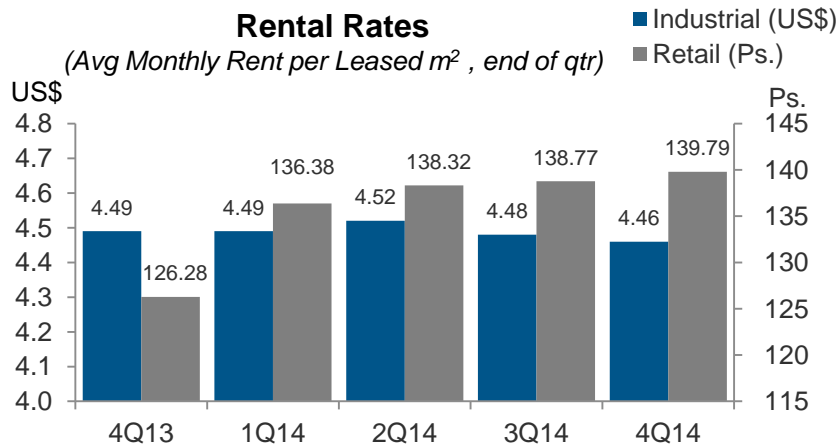
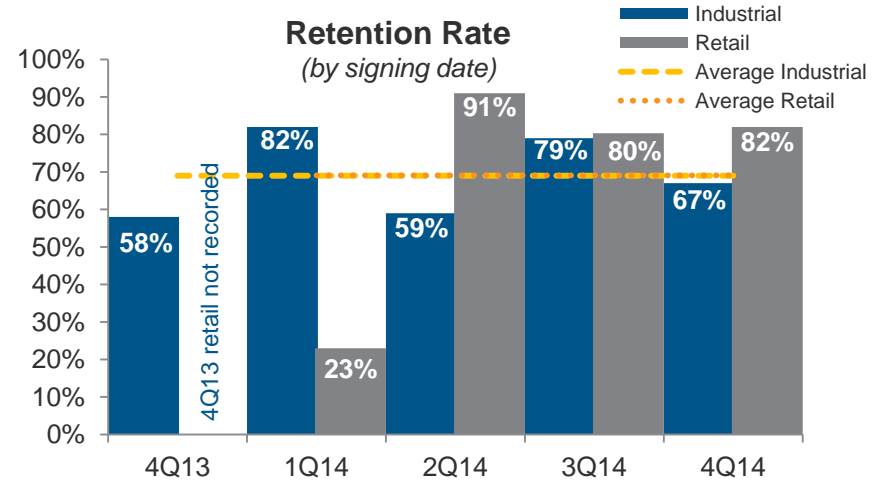
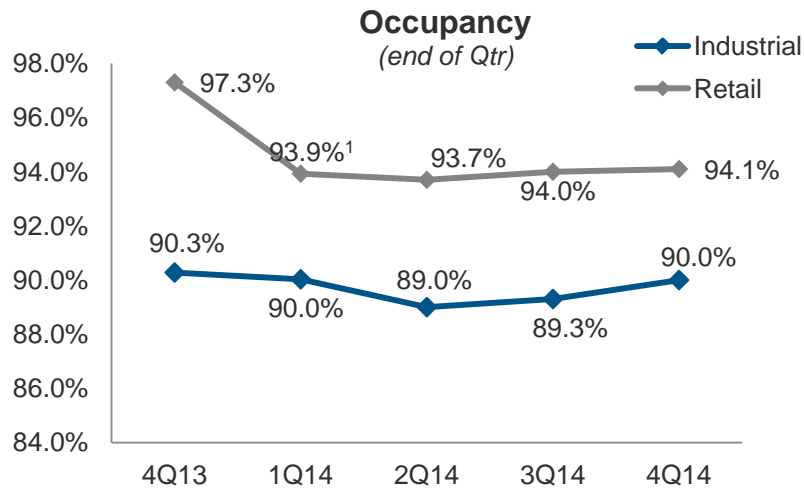
(1) Includes one property in Ascensión, Chihuahua

(2) Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

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

4Q14 Portfolio Performance

MMREIT had portfolio-wide occupancy of 90.6% at the end of Q4 2014

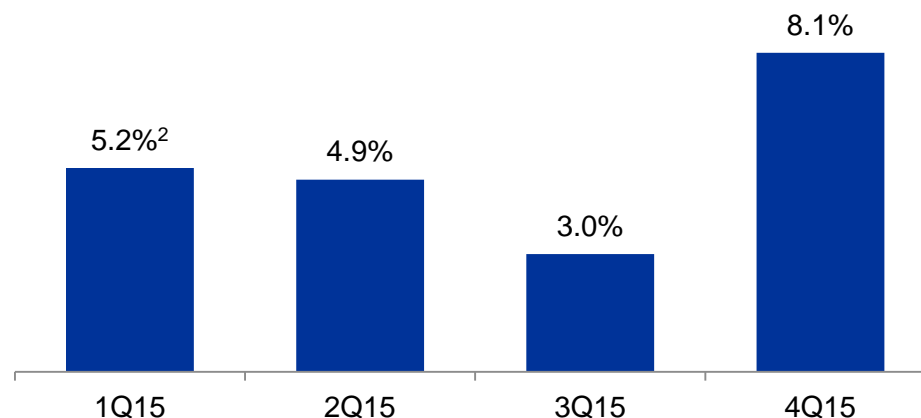


1. Occupancy change due to acquisition of 9 retail/office properties held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa

4Q14 Industrial Overview



Next 12 months expirations by quarter – 21.2%¹ portfolio rollover



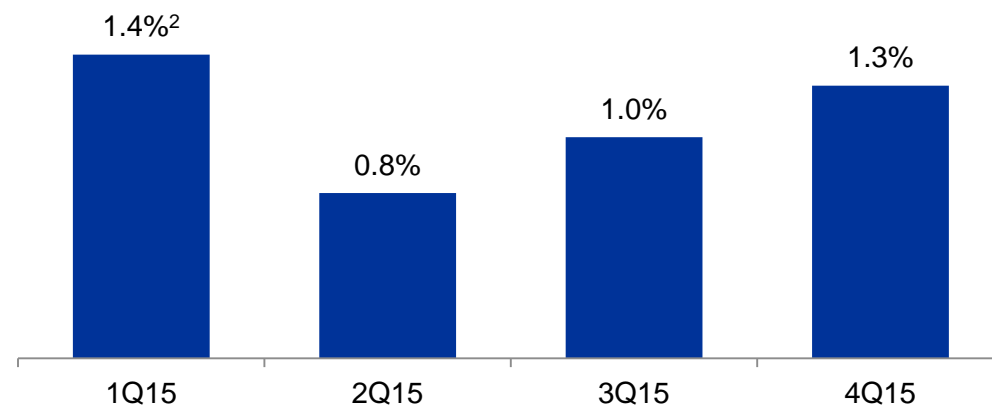
1. As a percentage of leased area
2. Includes ten leases that expired on December 31, 2014

| | NORTH | BAJIO | CENTRAL | OTHER | TOTAL |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| Number of Buildings | 202 | 26 | 30 | 1 | 259 |
| Number of Tenants | 263 | 35 | 59 | 2 | 359 |
| Square Meters '000s | 2,090.5 | 342.4 | 210.3 | 17.9 | 2,661.1 |
| Occupancy | 88.2% | 96.2% | 97.1% | 100.0% | 90.0% |
| % Annualized Base Rent | 76.3% | 13.6% | 9.3% | 0.8% | 100.0% |
| Avg. Monthly US\$ Rent per Leased m ² | \$4.42 | \$4.41 | \$4.89 | \$4.94 | \$4.46 |

4Q14 Retail Overview



Next 12 months expirations by quarter – 4.5%¹ portfolio rollover



1. As a percentage of leased area
2. Includes nine leases that expired on December 31, 2014



| | NORTH | BAJIO | CENTRAL | OTHER | TOTAL |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Number of Buildings | 1 | 2 | 10 | 4 | 17 |
| Number of Tenants | 76 | 49 | 463 | 137 | 725 |
| Square Meters '000s | 35.4 | 25.7 | 320.3 | 62.3 | 443.7 |
| Occupancy | 77.2% | 94.5% | 97.2% | 87.1% | 94.1% |
| % Annualized Base Rent | 7.9% | 4.2% | 78.5% | 9.4% | 100% |
| Avg. Monthly Rent per Leased m ² (1) | Ps. 167.69 US\$ 11.38 | Ps. 101.52 US\$ 6.89 | Ps. 147.01 US\$ 9.98 | Ps. 101.33 US\$ 6.88 | Ps. 139.79 US\$ 9.49 |

(1) FX 14.7348

2015 Leasing Outlook



MMREIT expects to benefit from the continued strength in northern markets

4Q14 Industrial Leasing Highlights:

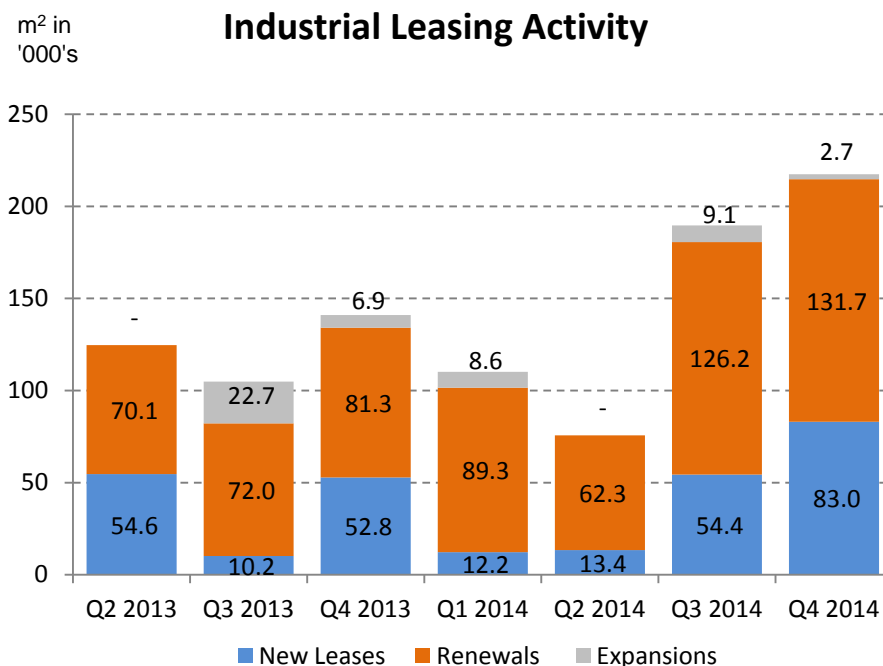
- Second consecutive quarter of record leasing activity

Looking Ahead:

- Expect tenant demand in certain key markets to be stronger in 2015 than it as in 2014
- Will review ways to generate additional leasing opportunities using our strong tenant base
- Focus on continuing to improve quality of leases

4Q14 Retail/Office Leasing Highlights:

- 90% of GLA in strong markets: Mexico City Metropolitan Area, Guadalajara, Monterrey and Cancun, which are expected to continue to grow
- Focused on generating ancillary income
- Continue to pursue expansion opportunities



2014 Distributions



| Distribution of Ps.0.475 per certificate ¹ | Distribution of Ps.0.475 per certificate ¹ | Distribution of Ps.0.354 per certificate ² | Distribution of Ps. 0.354 per certificate ² |
|---|---|---|--|
| First Quarter | Second Quarter | Third Quarter | Fourth Quarter |
| FY 2014 distribution of Ps.1.15 billion | | | |

- MMREIT authorized a cash distribution of Ps.0.354 per certificate, in the fourth quarter of 2014 (based on 811,363,500 certificates), the same as the third quarter 2014. This equates to Ps.0.475 paid in each of the first two quarters of 2014. The Ps.0.354 per certificate distribution is equal to 95.5% of AFFO in the fourth quarter of 2014.
- FFO increased 43.6% to Ps. 334.9 million in the fourth quarter of 2014 from Ps. 233.2 million in the fourth quarter 2013.
- For the full year 2015 MMREIT estimates total distributions of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate based on a payout ratio of between 95% and 100% of the AFFO generated by MMREIT's existing portfolio, including MMREIT's most recent industrial property acquisition in Monterrey that closed on February 18, 2015. This estimate does not include any additional AFFO generated by potential acquisitions during 2015. MMREIT intends to pay distributions on a quarterly basis.

1. Based on 604,750,917 certificates (pre-certificate issuance on September 18, 2014)

2. Based on 811,363,500 certificates (post-certificate issuance on September 18, 2014)

Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

This document is not for release in any member state of the European Economic Area.



FIBRA Macquarie México

Mensaje del Director General al Cuarto Trimestre y Año Completo de 2014

Estimados Inversionistas,

Nos complace ofrecerles el siguiente resumen de resultados de FIBRAMM al cuarto trimestre y año completo de 2014.

Lo más Destacado

FIBRAMM reportó un aumento de 34.6% en los ingresos proporcionalmente combinados a 642.6 millones de pesos para el trimestre al 31 de diciembre, 2014 comparado con 477.6 millones en el periodo comparable anterior. Los ingresos proporcionalmente combinados para todo el 2014 se incrementaron 36.7% a 2,341.0 millones desde 1,712.2 millones en el periodo comparable anterior. El incremento en ambos periodos, el trimestre y los doce meses, refleja principalmente adquisiciones completadas durante el año. FIBRAMM completó adquisiciones por un total de 208,000 metros cuadrados (2.2 millones de pies cuadrados) en espacio comercial/oficinas en 2014.

Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO or siglas en ingles) aumentaron 43.6% a 334.9 millones de pesos, o 0.413 por certificado, en el cuarto trimestre, comparado con 233.2 millones, o 0.395 por certificado sobre una base promedio ponderada, en el periodo comparable anterior. Los FFO se incrementaron 27.8% a 1,184.6 millones de pesos, o 1.78 por certificado, sobre una base promedio ponderada en todo el año 2014 comparado con 927.0 millones, o 1.62 pesos por certificado sobre una base promedio ponderada en 2013. El aumento en FFO por certificado considera un incremento en el número promedio ponderado de certificados extraordinarios resultado de una oferta global en septiembre de 2014 por 206.6 millones de certificados nuevos.

El portafolio de FIBRAMM comprende un Área Bruta Arrendable (ABA) de aproximadamente 3,100,000 metros cuadrados (33,400,000 pies cuadrados) al 31 de diciembre de 2014, incluyendo aproximadamente:

- 2,700,000 metros cuadrados (28,600,000 pies cuadrados) de propiedades industriales
- 251,000 metros cuadrados (2,700,000 pies cuadrados) de propiedades comerciales/oficinas en propiedad al 100%
- 192,400 metros cuadrados (2,100,000 pies cuadrados) en propiedades comerciales /oficinas en propiedad al 50% en joint venture con Grupo Frisa.

Cifras Del Mercado (Febrero 25, 2015)

| | |
|--|----------------------|
| Clave | BMV: FIBRAMQ |
| Precio | Ps.25.69 |
| Capitalización de Mercado | Ps.20.8 mil millones |
| Certificados en circulación | 811.4 mil millones |
| Volumen promedio de los últimos 30 días | 1.94 millones |

Actividad del Portafolio

MMREIT registró otro trimestre récord en actividad de arrendamiento.

FIBRAMM firmó una cifra récord de contratos de arrendamiento industrial en el cuarto trimestre, incluyendo contratos nuevos y expansiones que suman 85,700 metros cuadrados (922,300 pies cuadrados). FIBRAMM registró avances significativos en el logro de su objetivo de incrementar la ocupación de todo su portafolio en 250 puntos base por encima de niveles logrados al cierre del tercer trimestre de 2014, para fines del 2015.

Las tasas de ocupación periodo a periodo se redujeron ligeramente a consecuencia de una alta rotación de contratos en 2014. Las tasas de ocupación en todo el segmento industrial aumentaron secuencialmente como resultado de una mejora continua en los fundamentales del sector mexicano de la manufactura y de un mayor crecimiento en la economía estadounidense. La demanda de propiedades en el segmento industrial se relaciona estrechamente con la fortaleza de la economía estadounidense. En particular, FIBRAMM registró mejoras en los mercados fronterizos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa y Nuevo Laredo.

Las tasas de arrendamiento correspondientes al portafolio industrial de FIBRAMM al 31 de diciembre de 2014 cayeron

Mensaje del Director General al Cuarto Trimestre y Año Completo de 2014

levemente a un promedio de US\$4.46 por metro cuadrado, por mes, de US\$4.49 por metro cuadrado, por mes, al cierre del cuarto trimestre de 2013. Esta caída se debe principalmente a la firma de contratos con tarifas menores en mercados con más competencia.

FIBRAMM reportó la firma de 43 nuevos contratos y renovaciones en el segmento comercial/oficinas por un total de 3,100 metros cuadrados (32,800 pies cuadrados) durante el trimestre. La ocupación del segmento comercial/oficinas disminuyó 3.2% al año principalmente a consecuencia de la integración de un portafolio de nueve propiedades que FIBRAMM completó en el primer trimestre de 2014, que presentaba una ocupación general de 90.1% al momento de la adquisición. Las rentas comerciales denominadas en pesos aumentaron si se comparan con el trimestre anterior correspondiente, principalmente debido al aumento de contratos de arrendamiento de espacios pequeños que generan un mayor de rendimiento.

Distribuciones

En el 26 de febrero de 2015, la junta directiva autorizó una distribución de 0.354 pesos por certificado para el periodo, pagadero el 13 de marzo de 2015 a los tenedores registrados al 12 de marzo de 2015. Los certificados de FIBRAMM comenzarán a cotizar en una base ex-distribution el 10 de marzo de 2015. La

distribución representa aproximadamente 85.8% de los FFO por certificado generado por FIBRAMM en el trimestre. De acuerdo con el estimado de distribuciones proporcionado a inicios de 2014, FIBRAMM Habrá distribuido 97.0% de los FFO para todo el año 2014. A partir del inicio del primer trimestre de 2015, FIBRAMM utilizará Fondos provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO) como la base para calcular distribuciones. FIBRAMM opina que los AFFO se alinean mejor con la capacidad sostenible del portafolio de FIBRAMM para generar efectivo a largo plazo, después de considerar las reinversiones necesarias y apropiadas y otros conceptos que, hasta ahora, se habían financiado con excedente de efectivo en periodos anteriores.

Agradecemos su apoyo a FIBRAMM.



Jaime Lara Medellín
Director General, FIBRAMM

Contactos

Relaciones con Inversionistas Fibra Macquarie México

investors@mmreit.com

Paula Chirhart Comunicación Corporativa

+1 212 231 1239
paula.chirhart@macquarie.com

Corporativo Fibra Macquarie México

Ciudad de México
Reforma 115
Lomas De Chapultepec
Ciudad de México
+52 55 9178 7700

Información adicional

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

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

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



Macquarie Mexican REIT

Manager Statement for the Fourth Quarter and Full Year 2014

Dear Investors,

We are pleased to provide you with this summary of MMREIT's fourth quarter and full year 2014 results.

Highlights

MMREIT reported a 34.6% increase in proportionately combined revenues to Ps.642.6 million for the quarter ended December 31, 2014 compared with Ps.477.6 million in the prior comparable period. Proportionately combined revenues for the full year 2014 increased 36.7% to Ps.2,341.0 million from Ps.1,712.2 million in the prior comparable period. The increase in both the quarter and twelve month periods primarily reflects acquisitions concluded during the year. MMREIT completed acquisitions totalling 208,000 square meters (2.2 million square feet) of retail/office space in 2014.

FFO increased 43.6% to Ps.334.9 million, or Ps.0.413 per certificate, in the fourth quarter compared with Ps.233.2 million, or Ps.0.395 per certificate, in the prior comparable period. FFO increased 27.8% to Ps.1,184.6 million, or Ps.1.78 per certificate on a weighted average basis, for the full year 2014, compared with Ps.927.0 million, or Ps.1.62 per certificate on a weighted average basis, in 2013. The growth in FFO takes into account an increase in the weighted average number of certificates outstanding resulting from a September 2014 global offering of 206.6 million new certificates.

MMREIT's portfolio comprises GLA of 3,100,000 square meters (33,400,000 square feet) as of December 31, 2014, including:

- 2,700,000 square meters (28,600,000 square feet) of industrial properties
- 251,000 square meters (2,700,000 square feet) of wholly owned retail/office properties
- 192,400 square meters (2,100,000 square feet) of retail/office properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa.
-

Market Metrics (February 25, 2014)

| | |
|--|-----------------|
| Ticker | BMV: FIBRAMQ |
| Price | Ps.25.69 |
| Market Capitalization | Ps.20.8 billion |
| Certificates o/s | 811.4 million |
| 30 Day Avg Daily Trading Volume | 1.94 million |

Portfolio Activity

MMREIT experienced another record quarter of leasing activity.

MMREIT signed a record level of industrial leases in the fourth quarter, including new leases and expansions totalling 85,700 square meters (922,300 square feet). MMREIT made substantial progress towards its objective of increasing portfolio-wide occupancy by 250 basis points over levels achieved at the end of the third quarter in 2014 by the end of 2015. MMREIT reported that the key major markets of Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa were fundamentally stronger heading into 2015 compared with early 2014.

Period-over-period occupancy rates decreased slightly as a result of high rollover in 2014. Occupancy rates across the industrial segment increased sequentially as a result of continued improvement in the underlying fundamentals of Mexico's manufacturing sector and strong gains across the US economy. Property demand in the industrial segment is closely correlated with the strength of the US economy. In particular,

Manager Statement Fourth Quarter and Full Year 2014

MMREIT saw improvement in border property markets including Ciudad Juarez, Reynosa, and Nuevo Laredo.

Rental rates based on MMREIT's industrial rent roll as of December 31, 2014 decreased slightly to an average of US\$4.46 per square meter, per month, from US\$4.49 per square meter, per month, at the end of the fourth quarter of 2013. This decrease is primarily a result of the signing of leases at lower rates in more challenged markets.

MMREIT reported signing 43 new and renewed retail/office leases totalling 3,100 square meters (32,800 square feet) during the quarter. Retail/office segment occupancy decreased 3.2% year-over-year primarily as a result of the integration of a nine-property portfolio that MMREIT completed in the first quarter of 2014, which had an overall occupancy of 90.1% at acquisition. Peso denominated retail rental rates increased when compared with the prior corresponding quarter primarily due to the lease up of higher yielding spaces for speciality and small shop retailers.

Distributions

On February 26, 2015, the Manager's board of directors authorized a distribution of Ps.0.354 per certificate for the period, payable on March 13, 2015 to holders of record on

March 12, 2015. MMREIT certificates will commence trading ex-distribution on March 10, 2015. The distribution represents approximately 85.8% of the FFO generated by MMREIT in the quarter. Consistent with its guidance MMREIT has distributed 97.0% of FFO for the full year 2014.

Commencing in the first quarter of 2015, MMREIT will use AFFO as the basis for determining distributions. AFFO more closely aligns with the sustainable cash generation of MMREIT's portfolio over the long term, after taking into consideration necessary and appropriate reinvestments in those properties and other items, which to date have been funded out of surplus cash provisions. The use of AFFO is consistent with international REIT best practices.

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Contact Information

Investor Relations Macquarie Mexican REIT

investors@mmreit.mx

Paula Chirhart Corporate Communications

+1 212 231 1239
paula.chirhart@macquarie.com

Headquarters Macquarie Mexican REIT

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

Important Information

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

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

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document. Other than Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), none of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of 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. This document is not for release in any member state of the European Economic Area.



MACQUARIE

FIBRA Macquarie México

Cuarto Trimestre 2014

Información Financiera Suplementaria

Estado de resultado integral consolidado



| por los períodos terminados | 3 meses | 3 meses | 3 meses | 3 meses | 3 meses |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | terminados el 31 de diciembre de 2014 | terminados el 31 de diciembre de 2014 | terminados el 31 de diciembre de 2014 | terminados el 31 de diciembre de 2014 | terminados el 31 de diciembre de 2013 |
| | Ps. (millones) | Ps. (millones) | Ps. (millones) | Ps. (millones) | Ps. (millones) |
| | Fondo | Propiedad Total | Negocio Conjunto | Total | Total |
| Ingresos por arrendamiento | - | 560.2 | 40.3 | 600.5 | 465.3 |
| Gastos refacturados a los inquilinos | - | 37.1 | 5.0 | 42.1 | 12.3 |
| Otros ingresos | - | - | - | - | - |
| Ingreso neto por propiedades | - | 597.3 | 45.3 | 642.6 | 477.6 |
| Honorarios de administración y de contabilidad y gastos | - | (20.1) | (1.9) | (22.0) | (17.9) |
| Servicios internos de arrendamiento | - | (2.1) | N/A | (2.1) | - |
| Mantenimiento de las propiedades | - | (13.4) | (4.9) | (18.3) | (9.9) |
| Impuesto Predial | - | (14.0) | (0.7) | (14.7) | (0.3) |
| Seguros sobre la propiedad | - | (6.5) | (0.3) | (6.9) | (2.6) |
| Servicios de seguridad | - | (6.3) | (2.2) | (8.4) | (5.3) |
| Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad | - | (13.4) | - | (13.4) | (4.6) |
| Amortización de mejoras para el inquilino | - | (3.2) | - | (3.2) | (2.9) |
| Amortización comisiones de arrendamiento | - | (5.5) | (0.1) | (5.6) | (3.4) |
| Otros gastos para la propiedad | - | (14.7) | (9.2) | (23.9) | (10.7) |
| Total de gastos de propiedad | - | (99.2) | (19.2) | (118.4) | (57.5) |
| Honorarios de administración | (52.9) | - | - | (52.9) | (35.4) |
| Gastos relacionados con adquisiciones | 2.1 | - | - | 2.1 | (185.9) |
| Honorarios legales, profesionales y gastos generales | (6.7) | - | (0.2) | (6.9) | (24.5) |
| Gastos por intereses de deuda | - | (169.3) | (16.7) | (185.9) | (156.8) |
| Ingresos por intereses | 38.1 | 0.8 | - | 39.0 | 17.0 |
| Otros ingresos | - | 52.0 | - | 52.0 | 0.3 |
| Ganacia/(Pérdida) cambiaria | 3.8 | (1,110.1) | - | (1,106.3) | 38.9 |
| Ganacia/(Pérdida) no realizada en propiedades de inversión | - | 1,819.2 | - | 1,819.2 | (89.8) |
| Revaluación de las propiedades de inversión | - | 530.8 | 203.8 | 734.6 | 31.7 |
| Total de otros ingresos / (gastos) operativos | (15.6) | 1,123.4 | 187.0 | 1,294.9 | (404.5) |
| Utilidad | (15.6) | 1,621.5 | 213.1 | 1,819.1 | 15.6 |

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados a las nueve propiedades comerciales mantenidas a través del negocio conjunto con Grupo Frisa (participación del 50%) ha sido incluida en las respectivas categorías anteriores. Todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

Estado de posición financiera consolidado

Al 31 de diciembre de 2014



| | Ps. (millones) |
|-------------------------------------|----------------|
| Activos - Corto plazo | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5,425.1 |
| Efectivo restringido | 31.6 |
| Cuentas por cobrar | 116.9 |
| IVA por recuperar | 199.1 |
| Otros activos | 99.9 |
| | 5,872.7 |

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Activos - Largo plazo | |
| Efectivo restringido | 147.2 |
| Otros activos | 58.7 |
| Crédito Mercantil | 931.6 |
| Propiedades de inversión | 27,612.8 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 930.4 |
| | 29,680.6 |

Total de activos 35,553.3

| | Ps. (millones) |
|--------------------------------------|----------------|
| Pasivos - Corto plazo | |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | 248.6 |
| Otros pasivos | 93.6 |
| Depósitos de inquilinos | 15.5 |
| | 357.6 |

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Pasivos - Largo plazo | |
| Depósitos de inquilinos | 251.0 |
| Deuda | 14,091.7 |
| | 14,342.8 |

Total de pasivos - Largo plazo 14,700.4

Total de capital contable 20,852.9

Ingreso Operativo Neto (“NOI”) ^{1,2}



| por los períodos terminados | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (millones) Fondo | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (millones) Propiedad Total | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (millones) Negocio Conjunto | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (millones) Total | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2013 Ps. (millones) Total |
|--|---|---|---|---|---|
| Utilidad | (15.6) | 1,621.5 | 213.1 | 1,819.1 | 15.6 |
| Honorarios de administración | 52.9 | - | - | 52.9 | 35.4 |
| Gastos relacionados con adquisiciones | (2.1) | - | - | (2.1) | 185.9 |
| Honorarios legales, profesionales y gastos generales | 6.7 | - | 0.2 | 6.9 | 24.5 |
| Gastos por intereses de deuda | - | 169.3 | 16.7 | 185.9 | 156.8 |
| Ingresos por intereses | (38.1) | (0.8) | - | (39.0) | (17.0) |
| Otros ingresos | - | (52.0) | - | (52.0) | (0.3) |
| (Ganancia)/pérdida cambiaria | (3.8) | 1,110.1 | - | 1,106.3 | (38.9) |
| (Ganancia)/pérdida no realizada en propiedades de inversión | - | (1,819.2) | - | (1,819.2) | 89.8 |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión | - | (530.8) | (203.8) | (734.6) | (31.7) |
| Ingreso neto por propiedades | - | 498.1 | 26.1 | 524.2 | 420.1 |
| Amortización de mejoras del inquilino | - | 3.2 | - | 3.2 | 2.9 |
| Amortización de comisiones por arrendamiento | - | 5.5 | 0.1 | 5.6 | 3.4 |
| Ingreso Operativo Neto | - | 506.8 | 26.2 | 533.0 | 426.4 |

1. Por sus siglas en inglés

2. NOI incluye ingresos relacionados con contratos de arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de propiedad (incluyendo comisiones y gastos por administración de propiedad)

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados a las nueve propiedades comerciales mantenidas a través del negocio conjunto con Grupo Frisa (participación del 50%) ha sido incluida en las respectivas categorías anteriores. Todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

Fondos Provenientes de Operaciones (“FFO”)^{1, 2} y Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (“AFFO”)^{1,3}



| por los períodos terminados | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (milliones) Fondo | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (milliones) Propiedad Total | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (milliones) Negocio Conjunto | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (milliones) Total | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2013 Ps. (milliones) Total |
|--|---|---|--|---|---|
| Ingreso Operativo Neto | - | 506.8 | 26.2 | 533.0 | 426.4 |
| Honorarios de administración | (52.9) | - | - | (52.9) | (35.4) |
| Honorarios legales, profesionales y gastos generales | (6.7) | - | (0.2) | (6.9) | (24.5) |
| EBITDA⁴ | (59.6) | 506.8 | 26.0 | 473.2 | 366.5 |
| Ingresos por intereses | 38.1 | 0.8 | - | 39.0 | 17.0 |
| Gastos por intereses de deuda ⁵ | - | (161.5) | (15.8) | (177.3) | (150.4) |
| Fondos Provenientes de Operaciones | (21.5) | 346.1 | 10.2 | 334.9 | 233.2 |

| por los períodos terminados | | | | 3 meses terminados el 31 de diciembre de 2014 Ps. (milliones) Total |
|---|----------|----------|----------|---|
| Fondos Provenientes de Operaciones | - | - | - | 334.9 |
| Mejoras del Inquilino | - | - | - | (6.8) |
| Comisiones por Arrendamiento | - | - | - | (14.2) |
| Gastos de Capital Normalizados ⁶ | - | - | - | (13.3) |
| Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados | - | - | - | 300.7 |

1. Por sus siglas en inglés

2. FFO es igual a EBITDA más ingresos por intereses, menos gastos por intereses

3. AFFO se deriva al ajustar FFO por gastos de capital normalizados, mejoras del inquilino y comisiones de arrendamiento

4. EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración a nivel Fondo, gastos corporativos, gastos administrativos, honorarios profesionales y gastos legales

5. Excluye la amortización de costos de apertura de financiamientos

6. Excluye expansiones

Nota: todas las cifras están redondeadas al punto decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética es por causa del redondeo.

Indices de Apalancamiento Regulatorios



Para la divulgación legal de los detalles de financiamientos, favor de referirse a la página web de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

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

| Índice de Apalancamiento ⁽¹⁾ | \$'000 |
|---|------------|
| Financiamientos | 14,091,738 |
| Deuda Bursátil | - |
| Activos Totales | 35,553,312 |

$$\text{Índice de Apalanca} = \frac{14,091,738}{35,553,312} = 39.6\% \quad (\text{Límite Regulatorio de } 50\%)$$

| Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t) | | t=0 | ∑ ⁶ _{t=1} |
|---|--|---|-------------------------------|
| AL ₀ | Activos Líquidos | 5,425,062 | - |
| IVA _t | Impuesto al Valor Agregado por recuperar | | 199,129 |
| UO _t | Utilidad (Pérdida) de Operación despues de dividendos | | 1,126,988 |
| LR ₀ | Líneas de Crédito Revolventes | | - |
| I _t | Gastos estimados por intereses de financiamientos | | 1,041,908 |
| P _t | Amortizaciones programadas de principal de financiamientos | | - |
| K _t | Gastos de capital recurrentes estimados | | 61,453 |
| D _t | Gastos de desarrollo no discrecionales estimados | | 184,319 |
| ICD _t = | | $\frac{5,425,062 + 199,129 + 1,126,988}{1,041,908 + 061,453 + 184,319} = 5.2x \quad (\text{Mínimo Regulatorio de } 1.0x)$ | |

(1) Excluye deuda asociada al negocio conjunto con Grupo Frisa ya que esta se contabiliza por el método de participacion

Detalles de Financiamientos



Para la divulgación legal de los detalles de financiamientos, favor de referirse a la página web de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx)

| Prestamistas ⁽¹⁾ | Moneda | Saldo insoluto en USD (millones) ^{(2) (3)} | Saldo insoluto en Ps. (millones) ^{(2) (3)} | Tasa Anual | Amortización ⁽⁴⁾ | Tipo de Garantía ⁽⁵⁾ | Fecha de Contratación | Fecha de Vencimiento | Fecha de Vencimiento Extendida ⁽⁶⁾ |
|---|--------|---|---|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|---|
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 363.5 | 5,349.7 | 5.07% | Sólo Interés | Fideicomiso de Garantía, entre otros | Dic-12 | Dic-17 | Dic-19 |
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 183.5 | 2,700.3 | Libor 90 días + 3.85% | Sólo Interés | Fideicomiso de Garantía, entre otros | Dic-12 | Dic-17 | Dic-19 |
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 80.1 | 1,178.9 | 5.07% | Sólo Interés | Fideicomiso de Garantía, entre otros | Dic-12 | Dic-17 | Dic-19 |
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 85.7 | 1,261.3 | Libor 90 días + 3.80% | Sólo Interés | Fideicomiso de Garantía, entre otros | Dic-12 | Dic-17 | Dic-19 |
| Metropolitan Life Insurance Company | USD | 181.2 | 2,666.5 | 4.50% | Sólo Interés | Fideicomiso de Garantía, entre otros | Dic-12 | Ene-18 | - |
| Banco Nacional de México, S.A. | Ps. | 63.5 | 935.0 | 6.73% | Sólo Interés | Fideicomiso de Garantía, entre otros | Nov-13 | Oct-16 | - |
| Total | | 957.4 | 14,091.7 | | | | | | |

(1) Algunos de estos créditos han sido sindicados con otros prestamistas

(2) Incluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente

(3) Excluye deuda asociada al negocio conjunto con Grupo Frisa ya que esta se contabiliza por el método de participación

(4) Sólo intereses sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda

(5) Los prestamistas sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRAMM

(6) Sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones

Información importante



Este documento se distribuye a nombre de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM").

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MMREM como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank, como fiduciario de FIBRAMM.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Excepto por Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), ninguna de las entidades señaladas en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos de conformidad con la Ley Bancaria de 1959 de Australia (*Banking Act 1959 of the Commonwealth de Australia*). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de MBL. MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

Este documento no es para liberación en cualquier estado miembro del Espacio Económico Europeo.



Macquarie Mexican REIT

Fourth Quarter 2014

Supplementary Financial Information

Consolidated Income Statement



| for the periods ended | 3 months ended | 3 months ended | 3 months ended | 3 months ended | 3 months ended |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | Ps. (millions) | Ps. (millions) | Ps. (millions) | Ps. (millions) | Ps. (millions) |
| | Fund | Wholly Owned | JV | Total | Total |
| Lease related income | - | 560.2 | 40.3 | 600.5 | 465.3 |
| Tenant recoveries | - | 37.1 | 5.0 | 42.1 | 12.3 |
| Other Income | - | - | - | - | - |
| Total property related revenues | - | 597.3 | 45.3 | 642.6 | 477.6 |
| Property management and accounting fees | - | (20.1) | (1.9) | (22.0) | (17.9) |
| Internal leasing services | - | (2.1) | N/A | (2.1) | - |
| Property maintenance | - | (13.4) | (4.9) | (18.3) | (9.9) |
| Property taxes | - | (14.0) | (0.7) | (14.7) | (0.3) |
| Property insurance | - | (6.5) | (0.3) | (6.9) | (2.6) |
| Security services | - | (6.3) | (2.2) | (8.4) | (5.3) |
| Property related legal and consultancy fees | - | (13.4) | - | (13.4) | (4.6) |
| Tenant improvement amortisation | - | (3.2) | - | (3.2) | (2.9) |
| Leasing commissions amortisation | - | (5.5) | (0.1) | (5.6) | (3.4) |
| Other operating expenses | - | (14.7) | (9.2) | (23.9) | (10.7) |
| Total property related expenses | - | (99.2) | (19.2) | (118.4) | (57.5) |
| Management fees | (52.9) | - | - | (52.9) | (35.4) |
| Transaction related expenses | 2.1 | - | - | 2.1 | (185.9) |
| Professional fees, legal fees and general expenses | (6.7) | - | (0.2) | (6.9) | (24.5) |
| Interest expense | - | (169.3) | (16.7) | (185.9) | (156.8) |
| Interest income | 38.1 | 0.8 | - | 39.0 | 17.0 |
| Other income | - | 52.0 | - | 52.0 | 0.3 |
| Foreign exchange gain/(loss) | 3.8 | (1,110.1) | - | (1,106.3) | 38.9 |
| Net unrealized FX gain/(loss) on investment property | - | 1,819.2 | - | 1,819.2 | (89.8) |
| Revaluation of investment property | - | 530.8 | 203.8 | 734.6 | 31.7 |
| Total other operating income/(expense) | (15.6) | 1,123.4 | 187.0 | 1,294.9 | (404.5) |
| Net income/(loss) | (15.6) | 1,621.5 | 213.1 | 1,819.1 | 15.6 |

Note: A proportionate share of revenue and expenses relating to the nine retail properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa has been included in the respective categories above. All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Consolidated Statement of Financial Position

As at December 31, 2014



| | Ps. (millions) |
|----------------------------|----------------|
| Current assets | |
| Cash and cash equivalents | 5,425.1 |
| Restricted cash | 31.6 |
| Trade receivables | 116.9 |
| Value Added Tax receivable | 199.1 |
| Other assets | 99.9 |
| | 5,872.7 |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Non-current assets | |
| Restricted cash | 147.2 |
| Other assets | 58.7 |
| Goodwill | 931.6 |
| Investment properties | 27,612.8 |
| Equity-accounted investees | 930.4 |
| | 29,680.6 |

| | |
|---------------------|-----------------|
| Total Assets | 35,553.3 |
|---------------------|-----------------|

| | Ps. (millions) |
|----------------------------|----------------|
| Current liabilities | |
| Trade and other payables | 248.6 |
| Other liabilities | 93.6 |
| Tenant deposits | 15.5 |
| | 357.6 |

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Non-current liabilities | |
| Tenant deposits | 251.0 |
| Interest bearing liabilities | 14,091.7 |
| | 14,342.8 |

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Total Liabilities | 14,700.4 |
|--------------------------|-----------------|

| | |
|---------------------|-----------------|
| Total Equity | 20,852.9 |
|---------------------|-----------------|

Note: All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Net Operating Income (“NOI”)¹



| for the periods ended | 3 months ended | 3 months ended | 3 months ended | 3 months ended | 3 months ended |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | Ps. (millions) | Ps. (millions) | Ps. (millions) | Ps. (millions) | Ps. (millions) |
| | Fund | Wholly Owned | JV | Total | Total |
| Net income/(loss) | (15.6) | 1,621.5 | 213.1 | 1,819.1 | 15.6 |
| Management fees | 52.9 | - | - | 52.9 | 35.4 |
| Transaction related expenses | (2.1) | - | - | (2.1) | 185.9 |
| Professional fees, legal fees and general expenses | 6.7 | - | 0.2 | 6.9 | 24.5 |
| Interest expense | - | 169.3 | 16.7 | 185.9 | 156.8 |
| Interest income | (38.1) | (0.8) | - | (39.0) | (17.0) |
| Other income | - | (52.0) | - | (52.0) | (0.3) |
| Foreign exchange (gain)/loss | (3.8) | 1,110.1 | - | 1,106.3 | (38.9) |
| Net unrealized FX (gain)/loss on investment property | - | (1,819.2) | - | (1,819.2) | 89.8 |
| Revaluation gain on investment properties | - | (530.8) | (203.8) | (734.6) | (31.7) |
| Net Property Income | - | 498.1 | 26.1 | 524.2 | 420.1 |
| Tenant improvements amortisation | - | 3.2 | - | 3.2 | 2.9 |
| Leasing commissions amortisation | - | 5.5 | 0.1 | 5.6 | 3.4 |
| Net Operating Income | - | 506.8 | 26.2 | 533.0 | 426.4 |

1. NOI includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration fees and expenses)

Note: A proportionate share of revenue and expenses relating to the nine retail properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa has been included in the respective categories above. All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Funds From Operations (“FFO”)¹ & Adjusted Funds From Operations (“AFFO”)²



| for the periods ended | 3 months ended Dec 31, 2014 Ps. (millions) | 3 months ended Dec 31, 2014 Ps. (millions) | 3 months ended Dec 31, 2014 Ps. (millions) | 3 months ended Dec 31, 2014 Ps. (millions) | 3 months ended Dec 31, 2013 Ps. (millions) |
|---------------------------------|--|--|--|--|--|
| | Fund | Wholly Owned | JV | Total | Total |
| Net Operating Income | - | 506.8 | 26.2 | 533.0 | 426.4 |
| Management fees | (52.9) | - | - | (52.9) | (35.4) |
| Professional and legal expenses | (6.7) | - | (0.2) | (6.9) | (24.5) |
| EBITDA³ | (59.6) | 506.8 | 26.0 | 473.2 | 366.5 |
| Interest income | 38.1 | 0.8 | - | 39.0 | 17.0 |
| Interest expense ⁴ | - | (161.5) | (15.8) | (177.3) | (150.4) |
| Funds From Operations | (21.5) | 346.1 | 10.2 | 334.9 | 233.2 |

| for the periods ended | 3 months ended Dec 31, 2014 Ps. (millions) Total |
|---|---|
| Funds From Operations | 334.9 |
| Tenant Improvements | (6.8) |
| Leasing Commissions | (14.2) |
| Normalized Capital Expenditure ⁵ | (13.3) |
| Adjusted Funds From Operations | 300.7 |

1. FFO is equal to EBITDA plus interest income less interest expense

2. AFFO is derived by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing commissions

3. EBITDA includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional fees and legal expenses

4. Excludes amortization of upfront borrowing costs

5. Excludes expansions

Note: All figures are rounded to the nearest decimal point. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Regulatory Leverage Ratios



For statutory debt disclosure, please refer to the Mexican Bolsa website (www.bmv.com.mx)

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

| Leverage Ratio ⁽¹⁾ | \$'000 |
|-------------------------------|------------|
| Bank Debt | 14,091,738 |
| Bonds | - |
| Total Assets | 35,553,312 |

$$\text{Leverage Ratio} = \frac{14,091,738}{35,553,312} = 39.6\% \quad (\text{Regulatory Limit } 50\%)$$

| Debt Service Coverage Ratio (ICD _t) | | t=0 | ∑ ⁶ _{t=1} |
|---|---|--|-------------------------------|
| AL ₀ | Liquid Assets | 5,425,062 | - |
| IVA _t | Value added tax receivable | - | 199,129 |
| UO _t | Net Operating Income (Loss) after dividends | - | 1,126,988 |
| LR ₀ | Revolving Debt Facilities | - | - |
| I _t | Estimated Debt Interest Expense | - | 1,041,908 |
| P _t | Scheduled Debt Principal Amortization | - | - |
| K _t | Estimated Recurrent Capital Expenditures | - | 61,453 |
| D _t | Estimated Non-Discretionary Development Costs | - | 184,319 |
| ICD _t = | | $\frac{5,425,062 + 199,129 + 1,126,988}{1,041,908 + 61,453 + 184,319} = 5.2 \quad (\text{Regulatory Minimum } 1.0x)$ | |

(1) Excludes debt associated with the Grupo Frisa JV as this is accounted for using the equity accounting method

Debt Disclosure



For statutory debt disclosure, please refer to the Mexican Bolsa website (www.bmv.com.mx)

| Lenders ⁽¹⁾ | Currency | Outstanding balance USD (in millions) ^{(2) (3)} | Outstanding balance Ps. (in millions) ^{(2) (3)} | Rate p.a. | Amortization ⁽⁴⁾ | Security Type ⁽⁵⁾ | Commence-ment Date | Maturity Date | Extended Maturity Date ⁽⁶⁾ |
|---|----------|--|--|----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------------|
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 363.5 | 5,349.7 | 5.07% | Interest Only | Guaranty Trust, among others | Dec-12 | Dec-17 | Dec-19 |
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 183.5 | 2,700.3 | 90 day Libor + 3.85% | Interest Only | Guaranty Trust, among others | Dec-12 | Dec-17 | Dec-19 |
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 80.1 | 1,178.9 | 5.07% | Interest Only | Guaranty Trust, among others | Dec-12 | Dec-17 | Dec-19 |
| GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. | USD | 85.7 | 1,261.3 | 90 day Libor + 3.80% | Interest Only | Guaranty Trust, among others | Dec-12 | Dec-17 | Dec-19 |
| Metropolitan Life Insurance Company | USD | 181.2 | 2,666.5 | 4.50% | Interest Only | Guaranty Trust, among others | Dec-12 | Jan-18 | - |
| Banco Nacional de México, S.A. | Ps. | 63.5 | 935.0 | 6.73% | Interest Only | Guaranty Trust, among others | Nov-13 | Oct-16 | - |
| Total | | 957.4 | 14,091.7 | | | | | | |

(1) Some of these facilities have been syndicated with other lenders

(2) Includes capitalized upfront borrowing costs which are amortized over the term of the relevant loan

(3) Excludes debt associated with the Grupo Frisa JV as this is accounted for using the equity accounting method

(4) Interest only subject to compliance with certain debt covenants

(5) Lenders have recourse only to the properties, cash flows and other reserves constituted under the facilities, except under certain limited circumstances in which the lenders have recourse against the borrowers and/or MMREIT

(6) Subject to meeting certain conditions

Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

This document is not for release in any member state of the European Economic Area.



México D.F., a 26 de Febrero de 2015

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

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

Ref: Fideicomiso Emisor F/1622 FIBRAMQ 12
Información financiera 4to. Trimestre 2014

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

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



Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

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

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

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



COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.

Referencia: 4Q 2014
Fideicomiso: F/1622
FIBRAMQ12

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

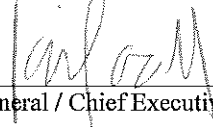
The chief executive officer and the primary officers of the finance and legal areas, or their equivalent, of the manager or operator of properties, rights or assets held in trust, sign at the bottom of the following:

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

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


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

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




Director General / Chief Executive Officer – Jaime Lara

26 de febrero de 2015



Director Financiero / Chief Financial Officer – Simon Hanna

26 de febrero de 2015



Director Legal / Chief Legal Officer – David Handelsmann

26 de febrero de 2015

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

Confidential

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

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



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

| | |
|--|----|
| ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013 | 2 |
| ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS) | 3 |
| ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013 | 4 |
| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013 | 5 |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS) | |
| 1. ENTIDAD INFORMANTE | 6 |
| 2. BASES DE PRESENTACIÓN | 7 |
| 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS | 7 |
| 4. UTILIDAD DEL PERIODO | 8 |
| 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS | 10 |
| 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES | 13 |
| 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS | 13 |
| 8. UTILIDAD POR CBFÍ | 13 |
| 9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN | 13 |
| 10. CRÉDITO MERCANTIL | 15 |
| 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 16 |
| 12. DEUDA | 17 |
| 13. CAPITAL SOCIAL CONTRIBUIDO | 18 |
| 14. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS | 19 |
| 15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS | 19 |
| 16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES | 21 |
| 17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS | 21 |
| 18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE | 22 |

Aviso

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

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

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

| | Nota | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Activos - Corto plazo | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 5,425,062 | 2,118,348 |
| Efectivo restringido | | 31,617 | 119,730 |
| Cuentas por cobrar | | 116,944 | 85,963 |
| IVA por recuperar | | 199,129 | 663,452 |
| Otros activos | | 99,925 | 75,142 |
| Total de activos - Corto plazo | | 5,872,677 | 3,062,635 |
| Activos - Largo plazo | | | |
| Efectivo restringido | | 147,155 | 109,854 |
| Otros activos | | 58,682 | 14,145 |
| Inversiones a método de participación | 9 | 930,415 | - |
| Crédito Mercantil | 10 | 931,605 | 931,605 |
| Propiedades de inversión | 11 | 27,612,778 | 23,514,719 |
| Total de activos - Largo plazo | | 29,680,635 | 24,570,323 |
| Total de activos | | 35,553,312 | 27,632,958 |
| Pasivos - Corto plazo | | | |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | | 248,555 | 198,936 |
| Deuda | 12 | - | 650,310 |
| Otros pasivos | | 93,598 | 182,981 |
| Depósitos de inquilinos | | 15,474 | 16,102 |
| Total de pasivos - Corto plazo | | 357,627 | 1,048,329 |
| Pasivos - Largo plazo | | | |
| Depósitos de inquilinos | | 251,025 | 231,782 |
| Deuda | 12 | 14,091,738 | 12,336,803 |
| Total de pasivos - Largo plazo | | 14,342,763 | 12,568,585 |
| Total de pasivos | | 14,700,390 | 13,616,914 |
| Activos netos | | 20,852,922 | 14,016,044 |
| Capital Contable | | | |
| Capital Social Contribuido | 13 | 19,210,214 | 14,507,535 |
| Utilidades retenidas/(pérdidas acumuladas) | 14 | 1,642,708 | (491,491) |
| Total de capital contable | | 20,852,922 | 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 DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

| | Nota | 3 meses terminados el | | 12 meses terminados el | |
|---|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
| Ingresos relacionados a las propiedades | 4(a) | 597,293 | 477,604 | 2,205,946 | 1,712,195 |
| Gastos de propiedades | 4(b) | (99,159) | (57,535) | (332,432) | (194,042) |
| Ingreso neto por propiedades | | 498,134 | 420,069 | 1,873,514 | 1,518,153 |
| Honorarios de administración | 4(c) | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Gastos relacionados con adquisiciones | 4(d) | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| Honorarios legales, profesionales y gastos generales | 4(e) | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |
| Total de gastos de operación | | (57,532) | (245,797) | (234,703) | (468,990) |
| Gastos financieros | 4(f) | (169,255) | (156,792) | (678,740) | (554,782) |
| Ingresos por intereses | 4(g) | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Otros ingresos | 4(h) | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| Participación en el resultado en inversiones por método de participación | 9 | 213,139 | - | 237,860 | - |
| (Pérdida)/ganancia cambiaria | 4(i) | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 4(j) | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 4(j) | 530,800 | 31,675 | 939,386 | (80,413) |
| Utilidad del periodo | | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Otros ingresos integrales | | | | | |
| Otros ingresos integrales del periodo | | - | - | - | - |
| Resultado integral del periodo | | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Utilidad por CBFI* | | | | | |
| Utilidad básica por CBFI (pesos) | 8 | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.87 |
| Utilidad diluida por CBFI (pesos) | 8 | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.86 |

* *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 DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013

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

| | Nota | CBFIs emitidos \$'000 | Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas) \$'000 | Total \$'000 |
|--|------|-----------------------------|--|-------------------|
| Capital total al 1 de enero de 2013 | | 12,121,923 | (725,099) | 11,396,824 |
| Total de ingresos integrales del año | | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Total de ingresos integrales del año | | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | | | | |
| CBFIs emitidos | 13 | 2,418,955 | - | 2,418,955 |
| Gastos directamente atribuibles al plazo de capital | | (33,343) | - | (33,343) |
| Distribuciones a los tenedores de los CBFI | 14 | - | (833,734) | (833,734) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | | 2,385,612 | (833,734) | 1,551,878 |
| Capital total al 31 de diciembre de 2013 | | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Capital total al 1 de enero de 2014 | | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Total de ingresos integrales del año | | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Total de ingresos integrales del año | | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores: | | | | |
| CBFIs emitidos | 13 | 4,855,396 | - | 4,855,396 |
| Gastos directamente atribuibles al plazo de capital | | (152,717) | - | (152,717) |
| Distribuciones a los tenedores de los CBFI | 14 | - | (1,146,003) | (1,146,003) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | | 4,702,679 | (1,146,003) | 3,556,676 |
| Total de ingresos integrales del periodo | | | | |
| Capital total al 31 de diciembre de 2014 | | 19,210,214 | 1,642,708 | 20,852,922 |

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 DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013

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

| | | 12 meses terminados el | |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| | | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
| | Nota | Entradas/ (Salidas) | Entradas/ (Salidas) |
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad del periodo | | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Ajustes por: | | | |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable (Pérdida) / ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 4(j) | (2,389,699) | (458,905) |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | 4(j) | (939,386) | 80,413 |
| Amortización de comisiones por arrendamiento | | (41,445) | (11,191) |
| Ganancia cambiaria neta | 4(i) | 19,123 | 7,114 |
| Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo | | 1,432,735 | 17,581 |
| Otros ingresos | | 678,740 | 554,782 |
| Participación en el resultado en inversiones a método de participación | 9 | (105,940) | (110,597) |
| | | (237,860) | - |
| Movimientos de capital de trabajo: | | | |
| Disminución en cuentas por cobrar | | 364,022 | 1,725,503 |
| (Disminución)/aumento en cuentas por pagar | | 86,879 | 176,769 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | | 2,147,371 | 3,048,811 |
| Actividades de inversión: | | | |
| Propiedades de inversión y gastos de capital | | (734,870) | (5,587,251) |
| Inversiones a método de participación | 9 | (707,420) | - |
| Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación | | 14,864 | - |
| Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión | | (1,427,426) | (5,587,251) |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda | | 255,851 | 3,248,575 |
| Pago de deuda | | (663,443) | (893,942) |
| Intereses pagados | | (627,044) | (440,775) |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión | 13 | 4,730,072 | 2,385,612 |
| Distribuciones a los titulares de CBFi | 14 | (1,146,003) | (833,734) |
| Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento | | 2,549,433 | 3,465,736 |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | 3,269,378 | 927,296 |
| 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 | | (13,476) | 19,874 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo al final del periodo* | | 5,603,834 | 2,347,932 |

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$178.8 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 ("Oferta Internacional") y sus reformas, en su versión modificada (la "Ley de Valores"), en transacciones exentas de registro en virtud del mismo, y fuera de México y los Estados Unidos a ciertas personas no estadounidenses en dependencia de la reglamentación de la Ley de Valores, y (ii) una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFIs ("Oferta Mexicana").

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 156 propiedades a filiales de GE Capital Real Estate de México S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), 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. Cinco propiedades fueron adquiridas el 6 de noviembre de 2013 y la sexta fue adquirida el 27 de marzo de 2014.

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

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

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

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

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

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

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 son 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 26 de febrero de 2015, 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 31 de diciembre de 2014 y al saldo correspondiente al 31 de diciembre de 2013.

(c) Información comparativa

Algunas partidas de los estados financieros comparativos se han reclasificado para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2014 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 por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013. Adicionalmente, debido a la inversión del Grupo en un negocio conjunto durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014, *NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos* fue adoptado para contabilizar dicha 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 periodo terminando 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)

4. UTILIDAD DEL PERIODO

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

| | 3 meses terminados el | | 12 meses terminados el | |
|---|-----------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| a) Ingresos por arrendamiento de propiedades | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 547,612 | 465,304 | 2,067,619 | 1,611,334 |
| Ingresos por estacionamiento | 12,597 | - | 46,178 | - |
| Gastos refacturados a los inquilinos | 37,084 | 12,300 | 92,149 | 65,492 |
| Ingresos por terminación de arrendamiento | - | - | - | 35,369 |
| Total ingresos por arrendamiento de propiedades | 597,293 | 477,604 | 2,205,946 | 1,712,195 |
| b) Gastos de las propiedades | | | | |
| Honorarios de administración y de contabilidad y gastos | (20,052) | (17,893) | (59,356) | (62,809) |
| Servicios internos de arrendamiento y ingeniería | (2,106) | - | (14,867) | - |
| Seguros sobre la propiedad | (6,516) | (2,566) | (27,617) | (20,114) |
| Impuesto Predial | (14,032) | (310) | (50,792) | (35,681) |
| Reparaciones y mantenimiento | (13,446) | (9,922) | (46,673) | (18,315) |
| Servicios de seguridad | (6,277) | (5,272) | (22,031) | (12,821) |
| Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad | (13,362) | (4,550) | (25,982) | (8,858) |
| Amortización de mejoras para el inquilino | (3,173) | (2,944) | (12,209) | (7,800) |
| Amortización comisiones de arrendamiento | (5,503) | (3,363) | (19,123) | (8,046) |
| Gastos de servicios generales | (3,114) | (2,531) | (16,073) | (3,554) |
| Gastos de mercadotecnia | (2,667) | (1,514) | (8,056) | (1,514) |
| Honorarios por operación de estacionamiento | (3,996) | (1,242) | (12,331) | (1,242) |
| Provisión por cuentas incobrables | (3,365) | (713) | (11,301) | (5,874) |
| Otros gastos para la propiedad | (1,550) | (4,715) | (6,021) | (7,414) |
| Total de gastos para la propiedad | (99,159) | (57,535) | (332,432) | (194,042) |
| c) Gastos de gestión | | | | |
| Honorarios por pagar al Administrador | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Total de gastos de gestión | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| d) Gastos relacionados a la adquisición | | | | |
| ISAI y gastos relacionados | - | (148,303) | (26,908) | (148,303) |
| Gastos relacionados con la adquisición | 2,162 | (37,638) | (2,824) | (110,567) |
| Total de gastos relacionados a la adquisición | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| e) Honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos | | | | |
| Honorarios de asesoría fiscal | 886 | (4,870) | (2,578) | (8,821) |
| Honorarios de contabilidad | (2,332) | (6,624) | (9,015) | (8,891) |
| Honorarios de valuación | (1,971) | (7,392) | (5,180) | (7,392) |
| Honorarios de auditoría | (1,342) | (68) | (5,370) | (4,102) |
| Otros honorarios profesionales | (1,070) | (3,212) | (9,847) | (13,238) |
| Otros gastos | (971) | (2,290) | (12,978) | (16,816) |
| Total honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |

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 | | 12 meses terminados el | |
|--|-----------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| f) Gastos Financieros | | | | |
| Gastos por intereses de deuda | (161,530) | (150,391) | (631,758) | (500,863) |
| Otros gastos financieros | (7,725) | (6,401) | (46,982) | (53,919) |
| Total de gastos financieros | (169,255) | (156,792) | (678,740) | (554,782) |
| g) Ingresos por intereses | | | | |
| Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano | 38,967 | 17,019 | 67,782 | 70,327 |
| Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA | - | - | 12,199 | 31,126 |
| Total de ingresos por intereses | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| h) Otros ingresos | | | | |
| Liberación de provisión de consideración contingente | 7,000 | 286 | 60,980 | 110,597 |
| Reclamación de seguros | 44,960 | - | 44,960 | - |
| Total other income | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| i) Pérdida cambiaria | | | | |
| Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias | (1,089,371) | 42,200 | (1,413,557) | (17,443) |
| (Pérdida)/utilidad en cambio neta realizada por transacciones | (16,823) | (3,292) | (19,178) | (138) |
| Total de pérdida cambiaria | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable | | | | |
| Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable | 530,800 | 31,675 | 939,386 | (80,413) |
| Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable | 2,349,891 | (58,108) | 3,329,085 | 378,492 |

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tenía 49 empleados (al 31 de diciembre de 2013: 14) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración.

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

IMPORTE 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 Dic 31, 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* | 169,571 | 98,039 | 94,814 | 111,454 | 10,116 | 158,640 | 642,634 |
| Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa**</i> | 248,667 | 149,801 | 144,582 | 153,337 | 47,588 | 335,437 | 1,079,412 |
| Gastos financieros*** | (48,191) | (31,964) | (31,298) | (24,453) | (3,715) | (46,287) | (185,908) |

* El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$10.1 millones y de \$35.2 millones respectivamente.

** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$48.0 millones y de \$165.7 millones respectivamente.

*** El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.7 millones y de \$12.9 millones respectivamente.

| 3 meses terminados Dic 31, 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 | 147,128 | 97,164 | 95,827 | 74,256 | - | 63,230 | 477,604 |
| Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i> | 94,836 | 62,904 | 61,592 | 48,122 | - | 36,391 | 303,845 |
| Gastos financieros | (45,485) | (30,168) | (29,540) | (23,079) | - | (18,275) | (146,547) |

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

| 12 meses terminados Dic 31, 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* | 642,341 | 419,072 | 363,945 | 313,371 | 30,124 | 572,112 | 2,340,965 |
| Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa**</i> | 611,823 | 421,545 | 319,412 | 310,835 | 53,100 | 686,827 | 2,403,542 |
| Gastos financieros*** | (187,151) | (124,132) | (121,545) | (94,963) | (11,252) | (164,643) | (703,686) |

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

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

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

| 12 meses terminados Dic 31, 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 | 585,213 | 387,132 | 380,242 | 296,377 | - | 63,231 | 1,712,195 |
| Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i> | 314,002 | 208,269 | 203,929 | 159,330 | - | 36,391 | 921,921 |
| Gastos financieros | (176,965) | (117,375) | (114,929) | (89,794) | - | (18,275) | (517,338) |

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

| Al 31 de diciembre de 2014 | Industrial | | | | Comercial | | Total \$'000 |
|------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|
| | Noreste \$'000 | Centro \$'000 | Noroeste \$'000 | Norte \$'000 | Sur \$'000 | Centro \$'000 | |
| Activos totales del segmento | 8,293,277 | 5,500,667 | 5,386,045 | 4,208,117 | 406,901 | 6,570,734 | 30,365,741 |
| Pasivos totales del segmento | (4,214,846) | (2,795,575) | (2,737,319) | (2,138,667) | (199,320) | (3,259,490) | (15,345,217) |

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

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento. El ingreso proviene de arrendatarios en México. Durante el 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)

IMPORTE 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 | | 12 meses terminados | |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
| Total de ingresos del segmento | 642,634 | 477,604 | 2,340,965 | 1,712,195 |
| Participación en el ingreso de negocio conjunto | (45,341) | - | (135,019) | - |
| Ingresos por intereses | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Otros ingresos | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| Total de ingresos por ventas | 688,220 | 494,909 | 2,391,867 | 1,924,245 |
| Utilidad operativa por segmento reportable | 1,079,412 | 303,845 | 2,403,542 | 921,921 |
| Property rental income not included in reporting segment | 3 | - | 3 | - |
| Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable | (6,441) | 1,353 | (5,891) | (1,518) |
| segmento reportable (líneas de crédito de IVA) | - | (10,246) | (25,491) | (37,445) |
| Ingresos por intereses | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Participación en ingresos por intereses a método de participación | 12 | - | 25 | - |
| Otros ingresos | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| (Pérdida)/Ganancia cambiaria | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| Ganacia/(Pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Fluctuación cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Honorarios de administración | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| Gastos por colocación | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |
| Honorarios legales y profesionales | (168) | - | (168) | - |
| Utilidad operativa del periodo | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |

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

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

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

IMPORTES 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 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM hizo cuatro distribuciones por un monto total de \$1,146.0 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$833.7 millones). La primera distribución fue de \$284.2 millones (\$0.470 por 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 y la cuarta distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.354 por CBF - después de la oferta primaria global de septiembre de 2014) fue pagada el 7 de noviembre de 2014.

8. UTILIDAD POR CBF

| | 3 meses terminados el | | 12 meses terminados el | |
|---|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Utilidad por CBF | | | | |
| Utilidad básica por CBF (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.87 |
| Utilidad diluida por CBF (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.86 |
| Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBF | | | | |
| Utilidad neta en el periodo | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Número promedio ponderado de CBFs ('000) | 811,364 | 590,044 | 664,188 | 570,508 |
| Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBF | | | | |
| Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBF | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Número promedio ponderado de CBFs y posibles CBFs usados como denominador al calcular el resultado por CBF diluido ('000) | 811,364 | 590,044 | 664,188 | 573,085 |

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

a) Valores en libros

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

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

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

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Movimiento de valores en libros

| | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Monto en libros al inicio del período | | - |
| Negocio conjunto adquirido/capital invertido | 691,684 | - |
| Adquisiciones durante el año | 15,736 | |
| Distribuciones recibidas durante el año | (14,864) | |
| Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta | 237,859 | - |
| Fluctuación cambiaria | - | - |
| Montos en libros al cierre del período | 930,415 | - |

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera de los Negocios Conjuntos ya que estos son materiales para el Grupo conforme a las NIIF. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los Negocios Conjuntos, 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 Dic 31, 2014 \$'000 | Fid CIB/589 Dic 31, 2013 \$'000 | Fid CIB/586 Dic 31, 2014 \$'000 | Fid CIB/586 Dic 31, 2013 \$'000 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Total de activos - corto plazo* | 27,458 | - | 80,269 | - |
| Total de activos - largo plazo | 1,162,465 | - | 2,377,400 | - |
| Total de pasivos - corto plazo** | (18,912) | - | (40,869) | - |
| Total de pasivos - largo plazo*** | (565,708) | - | (1,161,273) | - |
| Activos netos | 605,303 | - | 1,255,527 | - |

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

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

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

| Estado de posición financiera resumido | Fid CIB/589 Dic 31, 2014 \$'000 | Fid CIB/589 Dic 31, 2013 \$'000 | Fid CIB/586 Dic 31, 2014 \$'000 | Fid CIB/586 Dic 31, 2013 \$'000 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Conciliación de valor en libros: | | | | |
| Activos netos al inicio del período | 453,334 | - | 931,777 | - |
| Utilidad del período | 151,969 | - | 323,750 | - |
| Activos netos | 605,303 | - | 1,255,527 | - |
| Participación de FIBRAMM en % | 50% | - | 50% | - |
| Participación de FIBRAMM en \$ | 302,651 | - | 627,764 | - |
| Valor en libros de FIBRAMM | 302,651 | - | 627,764 | - |

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

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

| Estado de resultados integrales resumido | Fid CIB/589 12 meses terminados Dic 31, 2014 \$'000 | Fid CIB/589 12 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000 | Fid CIB/586 12 meses terminados Dic 31, 2014 \$'000 | Fid CIB/586 12 meses terminados Dic 31, 2013 \$'000 |
|--|---|---|---|--|
| Ingresos: | | | | |
| Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos | 82,833 | - | 187,205 | - |
| Revaluación de la inversión a valor razonable | 133,459 | - | 274,230 | - |
| Ingresos for intereses | 44 | - | 7 | - |
| Total de ingresos | 216,336 | - | 461,442 | - |
| Gastos: | | | | |
| Gastos por intereses de deuda | (38,306) | - | (62,560) | - |
| Otros gastos | (26,061) | - | (75,132) | - |
| Total de gastos | (64,367) | - | (137,692) | - |
| Utilidades del periodo | 151,969 | | 323,750 | |
| Participación de FIBRAMM en % | 50% | | 50% | |
| Participación de FIBRAMM en \$ | 75,985 | - | 161,875 | - |

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2014 y de 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

| | Dic 31, 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 el cual se refleje la nueva información obtenida sobre eventos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición.

Durante el año anterior terminado el 31 de diciembre de 2013, la diferencia entre el valor razonable de las carteras iniciales adquiridas de GECREM y CPA, según lo determinado por el Valuador Independiente (como se define a continuación en la nota 11) al 31 de diciembre de 2012 (US\$ 1.35 mil millones), y el precio de compra (US\$ 1.44 mil millones) fue registrada como crédito mercantil, de acuerdo con NIIF 3 - Combinaciones de negocios. Los valores de las propiedades de inversión previamente reportados fueron provisionales debido a que una valuación de la cartera activo por activo no estaba disponible al 31 de diciembre de 2012.

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

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

| | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
|--|------------------------|------------------------|
| Monto en libros al inicio del período | 23,514,719 | 17,544,898 |
| Adiciones durante el período: | | |
| Adquisiciones a través de combinaciones de negocio | - | 5,359,366 |
| Adquisiciones de activos* | 537,987 | - |
| Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino) | 67,447 | 106,408 |
| Propiedades de inversión construidas | 171,642 | - |
| Propiedad de inversión en proceso de construcción | (47,728) | 60,237 |
| Desinversiones | - | (50,759) |
| Contraprestación contingente diferida | 1,988 | 70,096 |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 2,389,699 | 458,426 |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable | 939,386 | (76,406) |
| Comisión por arrendamiento neta de amortización | 37,638 | 42,453 |
| Monto en libros al final del período | 27,612,778 | 23,514,719 |

*Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014, MMREIT Retail Trust I adquirió un propiedad comercial de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios.

(a) Propiedades de inversión construidas

| | Dic 31, 2014 \$'000 | Dic 31, 2013 \$'000 |
|--|------------------------|------------------------|
| Monto en libros al inicio del período | 60,237 | - |
| Gastos de capital | 123,914 | 60,237 |
| Transferencia de propiedades de inversión completa | (171,642) | - |
| Monto en libros al final del período | 12,509 | 60,237 |

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

(b) Valores de propiedades de inversión

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

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

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

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

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 (CONTINUACIÓN)

(c) Valuación en base a la cartera

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

- (i) US\$1.58 mil millones (aproximadamente \$23.18 mil millones) (al 31 de diciembre de 2013 : US\$1.55 mil millones, aproximadamente \$22.80 mil millones) para las carteras iniciales adquiridas por los Fideicomisos Industriales;
- (ii) US\$91.0 millones (aproximadamente \$1.30 mil millones) (al 31 de diciembre de 2013: US\$82.9 millones, aproximadamente \$1.08 mil millones) para la cartera industrial adquirida por MMREIT Industrial Trust I el 17 de octubre de 2013;
- (iii) \$2.1 mil millones (al 31 de diciembre de 2013: aproximadamente \$2.02 mil millones) para la cartera comercial adquirida por MMREIT Retail Trust V el 4 de Noviembre, 2013; y
- (iv) \$3.1 mil millones (al 31 de diciembre de 2013: aproximadamente \$2.42 mil millones) para la cartera comercial / oficinas adquirida por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II el 6 de noviembre de 2013 y el 27 de marzo de 2014.

12. DEUDA

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

(a) Línea de crédito de IVA

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

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

Todas las líneas de crédito de IVA previamente mencionadas ("Líneas de Crédito de IVA") están garantizadas por (i) una garantía de primera prioridad sobre una cuenta de reembolso de IVA establecida para recibir pagos de reembolso relacionados con el IVA pagado por la adquisición de las carteras adquiridas de afiliadas de DCT Industrial Inc., de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, y de FCM respectivamente; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRAMM en los Fideicomiso de Inversión relacionados.

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)

(b) Pagarés

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

| Cartera | Límite de la línea de crédito Moneda original \$'000 | Saldo al Dic 31, 2014 \$'000 | Gastos no amortizados al Dic 31, 2014 \$'000 | Valor total en libros | |
|----------------------|--|------------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|
| | | | | al Dic 31, 2014 \$'000 | al Dic 31, 2013 \$'000 |
| Industrial Trust I | US\$ 556,000 (límite combinado) | 7,310,799 | (34,212) | 7,276,587 | 6,449,823 |
| Retail Trust I | | 782,451 | (4,850) | 777,601 | 433,080 |
| Industrial Trust II | US\$ 173,842 (límite combinado) | 1,664,957 | (12,927) | 1,652,030 | 1,402,007 |
| Retail Trust II | | 788,810 | (4,816) | 783,994 | 690,215 |
| Industrial Trust III | US\$ 182,500 | 2,686,034 | (19,488) | 2,666,546 | 2,428,985 |
| Retail Trust V | MXN\$ 940,000 | 940,000 | (5,020) | 934,980 | 932,693 |
| Monto | | 14,173,051 | (81,313) | 14,091,738 | 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 (incluyendo a la opción de sobreasignación) | 4,702,680 |
| 811,364 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2014 | 19,210,215 |

Durante el 2012, como parte de la oferta global inicial, FIBRAMM concedió a los compradores iniciales de la oferta internacional una opción para comprar hasta un máximo de 52.1 millones de CBFIs, y a los colocadores mexicanos una opción para comprar hasta un máximo de 24.7 millones de CBFIs. Durante el 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.

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

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

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

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 CBF | - | (833,734) | (833,734) |
| Total de ingresos integrales del periodo | 1,067,342 | - | 1,067,342 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 342,243 | (833,734) | (491,491) |
| Capital total al 1 de enero de 2014 | 342,243 | (833,734) | (491,491) |
| Distribución a los Tenedores de los CBF | - | (1,146,003) | (1,146,003) |
| Total de ingresos integrales del periodo | 3,280,202 | - | 3,280,202 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | 3,622,445 | (1,979,737) | 1,642,708 |

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Deudores y otras cuentas por cobras, 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.

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

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

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

Nivel 3 – entradas para el activo o pasivo que no está basado en la información de un mercado observable (entradas no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

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

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

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS (CONTINUACIÓN)

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y los análisis para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición:

| Al 31 de diciembre de 2014 | Nivel 2 | Valor razonable total | Valor en libros total |
|----------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Deuda | 14,186,117 | 14,186,117 | 14,091,738 |

| 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 31 de diciembre de 2014 | Nivel 3 | Total |
|----------------------------|------------|------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Propiedades de inversión | 27,612,778 | 27,612,778 |

| 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:

| | Dic 31, 2014 | Dic 31, 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Saldo inicial | 23,514,719 | 17,544,898 |
| Adiciones | 766,986 | 5,567,985 |
| Desinversiones | - | (50,759) |
| Contraprestación contingente | 1,988 | 70,096 |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable | 2,389,699 | 458,905 |
| Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable | 939,386 | (76,406) |
| Saldo final | 27,612,778 | 23,514,719 |

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

El Grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Transacciones con personal administrativo clave

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

(b) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRAMM es Deutsche Bank México ("Fiduciario FIBRAMM"), S.A. Institución de Banca Múltiple que esta domiciliado en Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F.

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Durante los períodos de tres y doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2014, los fiduciarios recibieron honorarios de \$1.0 millón (al 31 de diciembre de 2013: \$1.1 millones) y \$3.8 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$1.8 millones) respectivamente.

(c) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRAMM y esta domiciliado en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. 11000 México.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración respectivamente de \$52.9 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$35.4 millones) y de \$160.0 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$150.9 millones) respecto a los tres y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. El honorario es calculado el 1 de marzo y el 1 de octubre respectivamente para el periodo de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2014, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRAMM.

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)**(d) Otras entidades asociadas**

Durante los tres y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014, montos por un total de \$cero (al 31 de diciembre de 2013: \$6.1 millones) y \$9.1 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$6.1 millones) respectivamente fueron pagados a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, y por el mismo motivo, un monto de \$0.6 millón (al 31 de diciembre de 2013: \$cero) fue pagado a Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited la cual también es una entidad asociada con MMREM, por los periodos de tres y doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2014.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRAMM, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$9.0 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$8.9 millones) por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de \$2.3 millones (al 31 de diciembre de 2013: \$2.2 millones) por los tres meses terminados 31 de diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió una distribución de \$17.3 millones el 10 de marzo de 2014, de \$17.5 millones el 16 de mayo de 2014, de \$17.5 millones el 8 de agosto de 2014 y \$13.0 millones el 9 de noviembre de 2014 (distribución total de 2013: \$35.7 millones).

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

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

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

Durante el año, también se obtuvo la aprobación del Comité Técnico para que Macquarie Capital (USA) Inc., una filial del Administrador, sea uno de los colocadores internacionales para la oferta primaria global completada durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Un honorario de \$9.3 millones se pagó a Macquarie Capital (USA) Inc.

Durante los periodos de tres y doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM pago gastos por parte de los Negocios Conjuntos por un total de \$0.1 millón y \$0.5 millón respectivamente, también pago IVA por parte de dichos fideicomisos por un total de \$0.9 millón y \$5.1 millones respectivamente. Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

El 15 de enero de 2015, FIBRAMM recibió un reembolso de \$205.4 millones en relación con el IVA por recibir de \$199.1 millones al 31 de diciembre de 2014. El incremento de \$6.3 millones corresponde a un ajuste por inflación.

El 18 de febrero de 2015, FIBRAMM anunció que había completado la adquisición de una propiedad de inversión de dos inmuebles de 59,200 metros cuadrados ubicada en Monterrey, Mexico de Ridge Property Trust II por US\$58.0 millones (aproximadamente \$864.0 millones), excluyendo impuestos y gastos de la transacción.

El 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 DECEMBER 31, 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

| | |
|--|----|
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2014 (UNAUDITED) AND 2013 | 2 |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS AND YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED) | 3 |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 (UNAUDITED) AND 2013 | 4 |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 (UNAUDITED) AND 2013 | 5 |
| NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED) | |
| 1. REPORTING ENTITY | 6 |
| 2. BASIS OF PREPARATION | 7 |
| 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES | 7 |
| 4. PROFIT FOR THE PERIOD | 8 |
| 5. SEGMENT REPORTING | 10 |
| 6. SEASONALITY OF OPERATIONS | 12 |
| 7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR | 13 |
| 8. EARNINGS PER CBF | 13 |
| 9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES | 13 |
| 10. GOODWILL | 15 |
| 11. INVESTMENT PROPERTIES | 16 |
| 12. INTEREST-BEARING LIABILITIES | 17 |
| 13. CONTRIBUTED EQUITY | 18 |
| 14. RETAINED EARNINGS/ACCUMULATED LOSSES | 19 |
| 15. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES | 19 |
| 16. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES | 21 |
| 17. RELATED PARTY INFORMATION | 21 |
| 18. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD | 22 |

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.

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

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

| | Note | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Current assets | | | |
| Cash and cash equivalents | | 5,425,062 | 2,118,348 |
| Restricted cash | | 31,617 | 119,730 |
| Trade and other receivables | | 116,944 | 85,963 |
| Value added tax receivable | | 199,129 | 663,452 |
| Other assets | | 99,925 | 75,142 |
| Total current assets | | 5,872,677 | 3,062,635 |
| Non-current assets | | | |
| Restricted cash | | 147,155 | 109,854 |
| Other assets | | 58,682 | 14,145 |
| Equity accounted investees | 9 | 930,415 | - |
| Goodwill | 10 | 931,605 | 931,605 |
| Investment properties | 11 | 27,612,778 | 23,514,719 |
| Total non-current assets | | 29,680,635 | 24,570,323 |
| Total assets | | 35,553,312 | 27,632,958 |
| Current liabilities | | | |
| Trade and other payables | | 248,555 | 198,936 |
| Interest-bearing liabilities | 12 | - | 650,310 |
| Other liabilities | | 93,598 | 182,981 |
| Tenant deposits | | 15,474 | 16,102 |
| Total current liabilities | | 357,627 | 1,048,329 |
| Non-current liabilities | | | |
| Tenant deposits | | 251,025 | 231,782 |
| Interest-bearing liabilities | 12 | 14,091,738 | 12,336,803 |
| Total non-current liabilities | | 14,342,763 | 12,568,585 |
| Total liabilities | | 14,700,390 | 13,616,914 |
| Net assets | | 20,852,922 | 14,016,044 |
| Equity | | | |
| Contributed equity | 13 | 19,210,214 | 14,507,535 |
| Retained earnings/(accumulated losses) | 14 | 1,642,708 | (491,491) |
| Total equity | | 20,852,922 | 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 MONTHS AND YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

| | Note | 3 months ended | | Year ended | |
|--|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
| Property related income | 4(a) | 597,293 | 477,604 | 2,205,946 | 1,712,195 |
| Property related expenses | 4(b) | (99,159) | (57,535) | (332,432) | (194,042) |
| Net property income | | 498,134 | 420,069 | 1,873,514 | 1,518,153 |
| Management fees | 4(c) | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Transaction related expenses | 4(d) | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| Professional, legal and other fees and expenses | 4(e) | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |
| Total expenses | | (57,532) | (245,797) | (234,703) | (468,990) |
| Finance costs | 4(f) | (169,255) | (156,792) | (678,740) | (554,782) |
| Financial income | 4(g) | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Other income | 4(h) | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| Share of profits from equity accounted investees | 9 | 213,139 | - | 237,860 | - |
| Foreign exchange (loss)/gain | 4(i) | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(j) | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Unrealized revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value | 4(j) | 530,800 | 31,675 | 939,386 | (80,413) |
| Profit for the period/year | | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Other comprehensive income | | | | | |
| Other comprehensive income for the period/year | | - | - | - | - |
| Total comprehensive income for the period/year | | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Earnings per CBF¹* | | | | | |
| Basic earnings per CBF ¹ (pesos) | 8 | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.87 |
| Diluted earnings per CBF ¹ (pesos) | 8 | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.86 |

*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciaros 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 YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 (UNAUDITED) AND 2013

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 |
| Total comprehensive income for the year | | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Total comprehensive income for the year | | - | 1,067,342 | 1,067,342 |
| Transactions with equity holders in their capacity as equity holders: | | | | |
| Issued CBFIs | 13 | 2,418,955 | - | 2,418,955 |
| Costs directly attributable to equity placement | | (33,343) | - | (33,343) |
| Distributions to CBFI holders | 14 | - | (833,734) | (833,734) |
| Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders | | 2,385,612 | (833,734) | 1,551,878 |
| Total equity at December 31, 2013 | | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Total equity at January 1, 2014 | | 14,507,535 | (491,491) | 14,016,044 |
| Total comprehensive income for the year | | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Total comprehensive income for the year | | - | 3,280,202 | 3,280,202 |
| Transactions with equity holders in their capacity as equity holders: | | | | |
| Issued CBFIs | 13 | 4,855,396 | - | 4,855,396 |
| Costs directly attributable to equity placement | | (152,717) | - | (152,717) |
| Distributions to CBFI holders | 14 | - | (1,146,003) | (1,146,003) |
| Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders | | 4,702,679 | (1,146,003) | 3,556,676 |
| Total equity at December 31, 2014 | | 19,210,214 | 1,642,708 | 20,852,922 |

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 YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 (UNAUDITED) AND 2013

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

| | Note | Year ended | |
|---|------|---|---|
| | | Dec 31, 2014 \$'000 Inflows / (Outflows) | Dec 31, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows) |
| Operating activities: | | | |
| Profit for the year | | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Adjustments for: | | | |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(j) | (2,389,699) | (458,905) |
| Unrealized revaluation (gain)/loss on investment property measured at fair value | 4(j) | (939,386) | 80,413 |
| Straight line rental income adjustment | | (41,445) | (11,191) |
| Leasing commissions amortization | | 19,123 | 7,114 |
| Net foreign exchange loss | 4(i) | 1,432,735 | 17,581 |
| Finance costs recognized in profit for the year | | 678,740 | 554,782 |
| Other income | | (105,940) | (110,597) |
| Share of profits from equity accounted investees | 9 | (237,860) | - |
| Movements in working capital: | | | |
| Decrease in receivables | | 364,022 | 1,725,503 |
| Increase in payables | | 86,879 | 176,769 |
| Net cash flows from operating activities | | 2,147,371 | 3,048,811 |
| Investing activities: | | | |
| Investment property and capital expenditure | | (734,870) | (5,587,251) |
| Investment in equity accounted investees | 9 | (707,420) | - |
| Distributions received from equity accounted investees | | 14,864 | - |
| Net cash flows used in investing activities | | (1,427,426) | (5,587,251) |
| Financing activities: | | | |
| Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees | | 255,851 | 3,248,575 |
| Payment of interest-bearing liabilities | | (663,443) | (893,942) |
| Interest paid | | (627,044) | (440,775) |
| Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs | 13 | 4,730,072 | 2,385,612 |
| Distributions to CBFi holders | 14 | (1,146,003) | (833,734) |
| Net cash flows from financing activities | | 2,549,433 | 3,465,736 |
| Net increase in cash and cash equivalents | | 3,269,378 | 927,296 |
| Cash, cash equivalents at the beginning of the year | | 2,347,932 | 1,400,762 |
| Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents | | (13,476) | 19,874 |
| Cash, cash equivalents at the end of the year* | | 5,603,834 | 2,347,932 |

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the year is restricted cash of \$178.8 million (2013: \$229.6 million).

The above 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 an over-allotment option, consisting of (i) an international offering of 134,531,051 CBFIs, and (ii) a concurrent Mexican offering of 72,081,532 CBFIs for gross proceeds of approximately \$4.85 billion (US\$367 million).

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

The following acquisitions have been completed to date:

MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), 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. Five of the properties were acquired on November 6, 2013 and the sixth property was acquired on March 27, 2014.

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

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

All properties acquired to date, and the cash flows deriving from these properties, are held in security trusts to 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 February 26, 2015.

(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, the significant judgments made by the Manager in applying MMREIT's accounting policies and the key sources of 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 December 31, 2014 and the corresponding balance as at December 31, 2013.

(c) Comparatives

Certain items in the comparative financial statements have been reclassified for the period ended December 31, 2014 and December 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 year ended December 31, 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 December 31, 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 | | Year ended | |
|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| a) Property related income | | | | |
| Lease related income | 547,612 | 465,304 | 2,067,619 | 1,611,334 |
| Car park income | 12,597 | - | 46,178 | - |
| Expenses recharged to tenants | 37,084 | 12,300 | 92,149 | 65,492 |
| Lease termination fees | - | - | - | 35,369 |
| Total property related income | 597,293 | 477,604 | 2,205,946 | 1,712,195 |
| b) Property expenses | | | | |
| Property management and accounting fees and expenses | (20,052) | (17,893) | (59,356) | (62,809) |
| Internal leasing services | (2,106) | - | (14,867) | - |
| Property insurance | (6,516) | (2,566) | (27,617) | (20,114) |
| Property tax | (14,032) | (310) | (50,792) | (35,681) |
| Repairs and maintenance | (13,446) | (9,922) | (46,673) | (18,315) |
| Security services | (6,277) | (5,272) | (22,031) | (12,821) |
| Property related legal and consultancy fees | (13,362) | (4,550) | (25,982) | (8,858) |
| Tenant improvements amortization | (3,173) | (2,944) | (12,209) | (7,800) |
| Lease commission amortization | (5,503) | (3,363) | (19,123) | (8,046) |
| Utilities | (3,114) | (2,531) | (16,073) | (3,554) |
| Marketing costs | (2,667) | (1,514) | (8,056) | (1,514) |
| Car park operating fees | (3,996) | (1,242) | (12,331) | (1,242) |
| Bad debt expense | (3,365) | (713) | (11,301) | (5,874) |
| Other property related expenses | (1,550) | (4,715) | (6,021) | (7,414) |
| Total property expenses | (99,159) | (57,535) | (332,432) | (194,042) |
| c) Management fees | | | | |
| Fees due to the Manager | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Total management fees | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| d) Transaction related expenses | | | | |
| Property transfer tax and related expenses | - | (148,303) | (26,908) | (148,303) |
| Other transaction related expenses | 2,162 | (37,638) | (2,824) | (110,567) |
| Total transaction related expenses | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| e) Professional, legal and other fees and expenses | | | | |
| Tax advisory fees | 886 | (4,870) | (2,578) | (8,821) |
| Accountancy fees | (2,332) | (6,624) | (9,015) | (8,891) |
| Valuation fees | (1,971) | (7,392) | (5,180) | (7,392) |
| Audit fees | (1,342) | (68) | (5,370) | (4,102) |
| Other professional fees | (1,070) | (3,212) | (9,847) | (13,238) |
| Other expenses | (971) | (2,290) | (12,978) | (16,816) |
| Total professional, legal and other fees and expenses | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |

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 | | Year ended | |
|---|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| f) Finance costs | | | | |
| Interest expense on interest bearing liabilities | (161,530) | (150,391) | (631,758) | (500,863) |
| Other finance costs | (7,725) | (6,401) | (46,982) | (53,919) |
| Total finance costs | (169,255) | (156,792) | (678,740) | (554,782) |
| g) Financial income | | | | |
| Returns earned on Mexican government bonds | 38,967 | 17,019 | 67,782 | 70,327 |
| Inflationary adjustment in respect of VAT refund claims | - | - | 12,199 | 31,126 |
| Total finance income | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| h) Other income | | | | |
| Release of provisions for contingent considerations | 7,000 | 286 | 60,980 | 110,597 |
| Proceeds from insurance claims | 44,960 | - | 44,960 | - |
| Total finance income | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| i) Foreign exchange loss | | | | |
| Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on monetary items | (1,089,371) | 42,200 | (1,413,557) | (17,443) |
| Net realized foreign exchange loss | (16,823) | (3,292) | (19,178) | (138) |
| Total foreign exchange loss | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| j) Movement in investment property measured at fair value | | | | |
| Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on investment property measured at fair value | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Unrealized revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value | 530,800 | 31,675 | 939,386 | (80,413) |
| Total movement in investment property measured at fair value | 2,349,891 | (58,108) | 3,329,085 | 378,492 |

At December 31, 2014, the Group had 49 employees (2013: 14) 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 Dec 31, 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* | 169,571 | 98,039 | 94,814 | 111,454 | 10,116 | 158,640 | 642,634 |
| Segment operating profit <i>Included in profit of the period**</i> | 248,667 | 149,801 | 144,582 | 153,337 | 47,588 | 335,437 | 1,079,412 |
| Finance costs*** | (48,191) | (31,964) | (31,298) | (24,453) | (3,715) | (46,287) | (185,908) |

*The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$10.1 million and \$35.2 million respectively.

**The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$48.0 million and \$165.7 million respectively.

***The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$3.7 million and \$12.9 million respectively.

| 3 months ended Dec 31, 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 | 147,128 | 97,164 | 95,827 | 74,256 | - | 63,230 | 477,604 |
| Segment operating profit <i>Included in profit of the period</i> | 94,836 | 62,904 | 61,592 | 48,122 | - | 36,391 | 303,845 |
| Finance costs | (45,485) | (30,168) | (29,540) | (23,079) | - | (18,275) | (146,547) |

| Year ended Dec 31, 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* | 642,341 | 419,072 | 363,945 | 313,371 | 30,124 | 572,112 | 2,340,965 |
| Segment operating profit <i>Included in profit of the period**</i> | 611,823 | 421,545 | 319,412 | 310,835 | 53,100 | 686,827 | 2,403,542 |
| Finance costs*** | (187,151) | (124,132) | (121,545) | (94,963) | (11,252) | (164,643) | (703,686) |

*The retail south segment and the retail central segment includes revenues relating to the joint ventures amounting to \$30.2 million and \$104.9 million respectively.

**The retail south segment and the retail central segment includes operating profits relating to the joint ventures amounting to \$53.1 million and \$184.9 million respectively.

***The retail south segment and the retail central segment includes finance costs relating to the joint ventures amounting to \$11.3 million and \$39.2 million respectively.

| Year ended Dec 31, 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 | 585,213 | 387,132 | 380,242 | 296,377 | - | 63,231 | 1,712,195 |
| Segment operating profit <i>Included in profit of the period</i> | 314,002 | 208,269 | 203,929 | 159,330 | - | 36,391 | 921,921 |
| Finance costs | (176,965) | (117,375) | (114,929) | (89,794) | - | (18,275) | (517,338) |

*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 Dec 31, 2014 | Industrial | | | | Retail | | Total \$'000 |
|---------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | North East \$'000 | Central \$'000 | North West \$'000 | North \$'000 | South \$'000 | Central \$'000 | |
| Total segment assets | 8,293,277 | 5,500,667 | 5,386,045 | 4,208,117 | 406,901 | 6,570,734 | 30,365,741 |
| Total segment liabilities | (4,214,846) | (2,795,575) | (2,737,319) | (2,138,667) | (199,320) | (3,259,490) | (15,345,217) |

| 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) | - | (2,147,160) | (12,767,667) |

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

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

NOTES TO THE 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 | | Year ended | |
|--|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Total segment revenue | 642,634 | 477,604 | 2,340,965 | 1,712,195 |
| Revenue attributable to equity accounted investees | (45,341) | - | (135,019) | - |
| Financial income | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Other income | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| Total revenue for the period/year | 688,220 | 494,909 | 2,391,867 | 1,924,245 |
| Segment profit | 1,079,412 | 303,845 | 2,403,542 | 921,921 |
| Property rental income not included in reporting segment | 3 | - | 3 | - |
| Property expenses not included in reporting segment | (6,441) | 1,353 | (5,891) | (1,518) |
| Finance costs not included in reporting segment (VAT Facilities) | - | (10,246) | (25,491) | (37,445) |
| Financial income | 38,967 | 17,019 | 79,981 | 101,453 |
| Financial income attributable to equity accounted investees | 12 | - | 25 | - |
| Other Income | 51,960 | 286 | 105,940 | 110,597 |
| Foreign exchange (loss)/gain | (1,106,194) | 38,908 | (1,432,735) | (17,581) |
| Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 1,819,091 | (89,783) | 2,389,699 | 458,905 |
| Management fees | (52,894) | (35,400) | (160,003) | (150,860) |
| Transaction related expenses | 2,162 | (185,941) | (29,732) | (258,870) |
| Professional, legal and other fees and expenses | (6,800) | (24,456) | (44,968) | (59,260) |
| Professional and legal fees attributable to equity accounted investees | (168) | - | (168) | - |
| Operating profit for the period/year | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |

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

| | As at | As at |
|--|---------------------|---------------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 |
| Segment assets | 30,365,741 | 24,446,324 |
| Investment properties not included in reporting segment | 2,439 | - |
| Cash, cash equivalents and restricted cash | 5,603,834 | 2,347,932 |
| Trade and other receivables | 116,944 | 85,963 |
| Value added tax receivable | 199,129 | 663,452 |
| Other assets | 158,607 | 89,287 |
| Assets attributable to equity accounted investees | (1,823,797) | - |
| Investment in equity accounted investees | 930,415 | - |
| Total assets | 35,553,312 | 27,632,958 |
| Segment liabilities | (15,345,217) | (12,767,667) |
| Interest-bearing liabilities not included in segment liabilities | - | (650,310) |
| Trade and other payables | (248,555) | (198,937) |
| Liabilities attributable to equity accounted investees | 893,382 | - |
| Total liabilities | (14,700,390) | (13,616,914) |

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 year ended December 31, 2014, MMREIT made four distribution payments totaling \$1,146.0 million (2013: \$833.7 million). The first distribution amounting to \$284.2 million (\$0.470 per CBFI) was paid on March 10, 2014, the second distribution amounting to \$287.3 million (\$0.475 per CBFI) was paid on May 16, 2014, the third distribution amounting to \$287.3 million (\$0.475 per CBFI) was paid on August 8, 2014, and the fourth distribution amounting to \$287.3 million (\$0.354 per CBFI - post follow-on offering in September 2014) was paid on November 7, 2014.

8. EARNINGS PER CBFI

| | 3 months ended | | Year ended | |
|--|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Earnings per CBFI | | | | |
| Basic earnings per CBFI (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.87 |
| Diluted earnings per CBFI (pesos) | 2.24 | 0.03 | 4.94 | 1.86 |
| Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI | | | | |
| Net profit for the period | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Weighted average number of CBFIs ('000) | 811,364 | 590,044 | 664,188 | 570,508 |
| Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI | | | | |
| Net profit used in calculating diluted earnings per | 1,819,110 | 15,585 | 3,280,202 | 1,067,342 |
| Weighted average number of CBFIs and potential CBFIs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI ('000) | 811,364 | 590,044 | 664,188 | 573,085 |

9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES

MMREIT Retail Trust III entered into two joint arrangements with Frisa through which it acquired a 50% interest in two joint ventures trusts ("JV Trusts"). These have been classified as joint ventures trusts under IFRS 11 – Joint Arrangements as MMREIT Retail Trust III has a right to 50% of the net assets of the JV Trusts, and as the debt used to finance the purchase of the JV Trusts is held by the JV Trusts themselves, thus absolving MMREIT Retail Trust III directly of any an exposure or obligations to the debt providers.

a) Carrying amounts

| Name of the entity | Country of establishment / Principal activity | MMREIT ownership interest as at Dec 31, 2014 | MMREIT ownership interest as at Dec 31, 2013 | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
|--------------------|--|--|--|--------------|--------------|
| | | | | \$'000 | \$'000 |
| JV Trust CIB/589 | Mexico Ownership & leasing of retail property | 50% | - | 302,652 | - |
| JV Trust CIB/586 | Mexico Ownership & leasing of retail property | 50% | - | 627,763 | - |

b) Movement in carrying amounts

| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
|--|----------------|--------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Carrying amounts at the beginning of the year | - | - |
| JV acquired/equity invested | 691,684 | - |
| Additions during the year | 15,736 | - |
| Distributions received during the year | (14,864) | - |
| Share of profits after income tax | 237,859 | - |
| Foreign exchange movements | - | - |
| Carrying amounts at the end of the year | 930,415 | - |

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. The information disclosed reflects the amounts presented in the financial statements of the joint ventures and not MMREIT's share of those amounts. These have been amended to reflect adjustments made by the Group using the equity method including adjustments and modifications for differences in accounting policy between MMREIT and the JV Trusts.

| Summarised Statement of Financial Position | JV Trust CIB/589 Dec 31, 2014 \$'000 | JV Trust CIB/589 Dec 31, 2013 \$'000 | JV Trust CIB/586 Dec 31, 2014 \$'000 | JV Trust CIB/586 Dec 31, 2013 \$'000 |
|--|--|--|--|--|
| Total current assets* | 27,458 | - | 80,269 | - |
| Total non-current assets | 1,162,465 | - | 2,377,400 | - |
| Total current liabilities** | (18,912) | - | (40,869) | - |
| Total non-current liabilities*** | (565,708) | - | (1,161,273) | - |
| Net assets | 605,303 | - | 1,255,527 | - |

*Includes cash and cash equivalents of \$39.5 million (2013: nil).

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

***Non-current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to \$1,727.0 million (2013: nil).

| Summarised Statement of Financial Position | JV Trust CIB/589 Dec 31, 2014 \$'000 | JV Trust CIB/589 Dec 31, 2013 \$'000 | JV Trust CIB/586 Dec 31, 2014 \$'000 | JV Trust CIB/586 Dec 31, 2013 \$'000 |
|--|--|--|--|--|
| Reconciliation to carrying amounts: | | | | |
| Opening net assets | 453,334 | - | 931,777 | - |
| Profits for the year | 151,969 | - | 323,750 | - |
| Net assets | 605,303 | - | 1,255,527 | - |
| MMREIT's share in % | 50% | - | 50% | - |
| MMREIT's share in \$ | 302,651 | - | 627,764 | - |
| MMREIT's carrying amount | 302,651 | - | 627,764 | - |

| Summarised Statement of Comprehensive Income | JV Trust CIB/589 12 months ended Dec 31, 2014 \$'000 | JV Trust CIB/589 12 months ended Dec 31, 2013 \$'000 | JV Trust CIB/586 12 months ended Dec 31, 2014 \$'000 | JV Trust CIB/586 12 months ended Dec 31, 2013 \$'000 |
|---|---|---|---|---|
| Revenue: | | | | |
| Rental and other income | 82,833 | - | 187,205 | - |
| Revaluation of investment property measured at fair value | 133,459 | - | 274,230 | - |
| Financial income | 44 | - | 7 | - |
| Total revenue | 216,336 | - | 461,442 | - |
| Expenses: | | | | |
| Interest expense | (38,306) | - | (62,560) | - |
| Other expenses | (26,061) | - | (75,132) | - |
| Total expense | (64,367) | - | (137,692) | - |
| Profit for the year | 151,969 | - | 323,750 | - |
| MMREIT's share in % | 50% | - | 50% | - |
| MMREIT's share in \$ | 75,985 | - | 161,875 | - |

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 December 31, 2014 and 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

| | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Carrying amount at the beginning of the year | 931,605 | - |
| Movements during the year | - | 931,605 |
| Carrying amount at the end of the year | 931,605 | 931,605 |

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

During the previous year ended Dec 31, 2013, the difference between the fair value of the initial portfolios acquired from GECREM and CPA, as determined by the Independent Valuer (as defined in note 11) as at December 31, 2012 (US\$1.35 billion), and the purchase price (US\$1.44 billion) was accounted for as goodwill, in accordance with IFRS 3 - Business Combinations. The previously reported investment property values were provisional as a final asset-by asset valuation was not available at December 31, 2012.

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

11. INVESTMENT PROPERTIES

| | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Carrying amount at the beginning of the year | 23,514,719 | 17,544,898 |
| Additions during the year: | | |
| Acquisitions through business combinations | - | 5,359,366 |
| Asset acquisitions* | 537,987 | - |
| Capital expenditure (including tenant improvements) | 67,447 | 106,408 |
| Transfers from Investment property under construction | 171,642 | - |
| Net investment property under construction | (47,728) | 60,237 |
| Divestitures | - | (50,759) |
| Contingent deferred consideration | 1,988 | 70,096 |
| Net unrealized foreign exchange gain on USD denominated investment property | 2,389,699 | 458,426 |
| Revaluation of investment property measured at fair value | 939,386 | (76,406) |
| Leasing commissions net of amortization | 37,638 | 42,453 |
| Carrying amount at the end of the year | 27,612,778 | 23,514,719 |

*During the 12 months ended Dec 31, 2014, MMREIT Retail Trust I acquired one retail property from Grupo Inmobiliario Carr and its partners.

(a) Investment property under construction

| | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Carrying amount at the beginning of the period | 60,237 | - |
| Capital expenditure | 123,914 | 60,237 |
| Transfer to completed investment properties | (171,642) | - |
| Carrying amount at the end of the period | 12,509 | 60,237 |

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

(b) Asset-by-asset valuation

Valuations of investment properties are carried out at least annually by a qualified valuation specialist independent of MMREIT (the "Independent Valuer"). Similar to the year ended Dec 31, 2013, Colliers International, an internationally recognized valuation and advisory firm who have relevant expertise and experience, has been engaged as the Independent Valuer to conduct an independent appraisal of MMREIT's investment property as at Dec 31, 2014.

| | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Market value as estimated by the Independent Valuer | 27,530,247 | 23,635,234 |
| Adjustments for new acquisitions* | - | (158,262) |
| Fair value for financial reporting purposes | 27,530,247 | 23,476,972 |

* Acquisitions during 2013 were valued at the acquisition cost as these best approximated the fair value at December 31, 2013. The Independent Valuer completes a valuation of new acquisitions within twelve months of the acquisition date.

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

(c) Portfolio valuation

The Independent Valuer's valuations of the existing portfolios as at December 31, 2014 on a portfolio basis were as follows:

- (i) US\$1.58 billion (approximately \$23.18 billion) (2013: US\$1.55 billion, approximately \$22.80 billion) for the initial portfolios acquired by the Industrial Trusts;
- (ii) US\$91.0 million (approximately \$1.30 billion) (2013: US\$82.9 million, approximately \$1.08 billion) for the industrial portfolio acquired by MMREIT Industrial Trust I on October 17, 2013;
- (iii) \$2.1 billion (2013: \$2.02 billion) for the retail portfolio acquired by MMREIT Retail Trust V on November 4, 2013; and
- (iv) \$3.1 billion (2013: \$2.42 billion) for the retail/office portfolio acquired by MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II on November 6, 2013 and March 27, 2014.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

12. INTEREST-BEARING LIABILITIES

| | Dec 31, 2014 \$'000 | Dec 31, 2013 \$'000 |
|--|------------------------|------------------------|
| Loan facilities - current | | |
| VAT facility | - | 664,554 |
| Unamortized transaction costs | - | (14,244) |
| Total current loan facilities | - | 650,310 |
| Loan facilities - non-current | | |
| USD-denominated term funding | 13,233,051 | 11,493,011 |
| MXN-denominated term funding | 940,000 | 940,000 |
| Unamortized transaction costs | (81,313) | (96,208) |
| Total non-current loan facilities | 14,091,738 | 12,336,803 |
| At December 31, the Group had access to: | | |
| VAT Facilities | - | 650,310 |
| Promissory notes | 14,173,051 | 12,876,322 |
| Total debt funding available | 14,173,051 | 13,526,632 |
| At December 31, the Group had drawn: | | |
| VAT Facilities | - | 650,310 |
| Promissory notes | 14,173,051 | 12,447,255 |
| Total funds used | 14,173,051 | 13,097,565 |
| Amount of facilities unused | - | 429,067 |

(a) VAT facilities

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

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. The funds from these facilities were contributed into MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II which used these proceeds to finance a portion of the purchase price of the portfolio that they acquired from Grupo Inmobiliario Carr and its partners and from FCM.

All the aforementioned secured facilities with MBL ("VAT Facilities") were secured by a (i) first priority pledge over a VAT reimbursement account established to receive VAT refund payments relating to VAT paid on the acquisition of the portfolios acquired from affiliates of DCT Industrial Inc., from Grupo Inmobiliario Carr and its partners and from FCM respectively; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in the relevant Investment Trusts.

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 Natural Currency \$'000 | Balance as at | Unamortized | Total carrying | Total carrying amount |
|----------------------|--|------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------|
| | | Dec 31, 2014 \$'000 | costs as at Dec 31, 2014 \$'000 | amount as at Dec 31, 2014 \$'000 | as at Dec 31, 2013 \$'000 |
| Industrial Trust I | US\$ 556,000 | 7,310,799 | (34,212) | 7,276,587 | 6,449,823 |
| Retail Trust I | (Combined limit) | 782,451 | (4,850) | 777,601 | 433,080 |
| Industrial Trust II | US\$ 173,842 | 1,664,957 | (12,927) | 1,652,030 | 1,402,007 |
| Retail Trust II | (Combined limit) | 788,810 | (4,816) | 783,994 | 690,215 |
| Industrial Trust III | US\$ 182,500 | 2,686,034 | (19,488) | 2,666,546 | 2,428,985 |
| Retail Trust V | MXN\$ 940,000 | 940,000 | (5,020) | 934,980 | 932,693 |
| | | 14,173,051 | (81,313) | 14,091,738 | 12,336,803 |

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) | 4,702,680 |
| 811,364 | CBFIs on issue at December 31, 2014 | 19,210,215 |

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

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

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

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 | - | (833,734) | (833,734) |
| Total comprehensive income for the year | 1,067,342 | - | 1,067,342 |
| Balance as at December 31, 2013 | 342,243 | (833,734) | (491,491) |
| Balance as at January 1, 2014 | 342,243 | (833,734) | (491,491) |
| Distribution to CBFI holders | - | (1,146,003) | (1,146,003) |
| Total comprehensive income for the year | 3,280,202 | - | 3,280,202 |
| Balance as at December 31, 2014 | 3,622,445 | (1,979,737) | 1,642,708 |

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 Independent Valuer to estimate the asset-by-asset valuation of the properties. The valuation models used considers the present value of net cash flows to be generated from the properties over a given period of time, taking into account expected rental growth rate, renewal probability, occupancy rate, leasing commissions and other costs.

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 (net of unamortized acquisition costs) not measured at fair value and analyzes them by the level in the fair value hierarchy into which each fair value measurement is categorized:

| As at December 31, 2014 | Level 2 | Total fair value | Total carrying amount |
|------------------------------|------------|------------------|-----------------------|
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Interest-bearing liabilities | 14,186,117 | 14,186,117 | 14,091,738 |

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

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

| As at December 31, 2014 | Level 3 | Total |
|-------------------------|------------|------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Investment properties | 27,612,778 | 27,612,778 |

| As at December 31, 2013 | Level 3 | Total |
|-------------------------|------------|------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Investment properties | 23,514,719 | 23,514,719 |

The following table presents the changes in Level 3 of the fair value hierarchy for the Group:

| | Dec 31, 2014 | Dec 31, 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Opening balance | 23,514,719 | 17,544,898 |
| Additions | 766,986 | 5,567,985 |
| Divestitures | - | (50,759) |
| Contingent deferred consideration | 1,988 | 70,096 |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 2,389,699 | 458,905 |
| Unrealized gain/(loss) on investment property measured at fair value | 939,386 | (76,406) |
| Closing balance | 27,612,778 | 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

The Group has no 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 ("MMREIT Trustee"), whose registered office is at Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, 17th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F.

The trustee of the Investment Trusts is CIBanco, Sociedad Anónima., Institución de Banca Múltiple, (formerly The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) whose registered office is at Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F ("Investment Trust Trustee"). The other trustees within the Group are Banco Nacional de Mexico and Deutsche Bank Mexico. For the three months and the year ended December 31, 2014, the Trustees fees for the Group amounted to \$1.0 million (2013: \$1.1 million) and \$3.8 million (2013: \$1.8 million) respectively.

As at December 31, 2014, fees due to the Trustees amounted to \$0.2 million (2013 - \$0.7 million).

(c) Manager

MMREM acts as manager of MMREIT, and has its registered office 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 \$52.9 million (2013: \$35.4 million) and \$160.0 million (2013: \$150.9 million) for the three month period and year ended December 31, 2014, respectively. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT for the relevant calculation period. The fee is calculated on April 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

MMREM is also entitled to receive a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization, per above, plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI Holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and an annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs, and plus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective issuance or repurchase dates, less any performance fees previously paid. This fee is payable on the last business day of each 2 year period commencing on December 19, 2012. As at December 31, 2014 no performance fee was payable by MMREIT.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

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

During the three months and the year ended December 31, 2014 amounts totaling \$nil (2013: \$6.1 million) and \$9.1 million (2013: \$6.1 million) respectively, were paid to Macquarie Services (Mexico) S.A. de C.V., an associated entity of MMREM in respect of out of pocket expenses incurred by MMREM in the performance of its duties as Manager. Additionally, an amount of \$0.6 million (2013: \$nil) was paid to Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited, also an associated entity of MMREM in the same respect for the three months and the year ended December 31, 2014.

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees for services rendered amounting to \$9.0 million (2013: \$8.9 million) for the year ended and \$2.3 million (2013: \$2.2 million) for the three months ended December 31, 2014.

As at December 31, 2014, Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, held 36,853,632 CBFIs and received a distribution of \$17.3 million on March 10, 2014, \$17.5 million on May 16, 2014, \$17.5 million on August 8, 2014 and \$13.0 million on November 9, 2014 (2013 - total distribution - \$35.7 million).

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

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

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

Approval was also received from the Technical Committee during the year for Macquarie Capital (USA) Inc., an affiliate of the Manager, to act as one of the international underwriters for the follow-on offering completed during the year ended December 31, 2014. A fee of \$9.3m was paid to Macquarie Capital (USA) Inc.

During the three months and year ended December 31, 2014, MMREIT paid expenses on behalf of the JV Trusts amounting to \$0.1 million and \$0.5 million respectively, and also paid VAT on behalf of these JV Trusts amounting to \$0.9 million and \$5.1 million respectively. These recoverable amounts have been settled against the distributions received by MMREIT from the JV Trusts.

18. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

On January 15, 2015 MMREIT received a refund of \$205.4 million in relation to the value added tax receivable of \$199.1 million as at December 31, 2014. The excess refund of \$6.3 million relates to inflationary adjustments.

On February 18, 2015 MMREIT announced that it has completed the acquisition of a 59,200 square meter two-building industrial property located in Monterrey, Mexico from Ridge Property Trust II for US\$58.0 million (approximately \$864.0 million), excluding transaction costs and taxes.

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.

