

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)

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

		3 meses terminados el		12 meses terminados el	
		Dic 31,	Dic 31,	Dic 31,	Dic 31,
		2014	2013	2014	2013
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000	\$'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)

		CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
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

IMPORTE 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	4(j)	(2,389,699)	(458,905)
(Pérdida) / ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	(939,386)	80,413
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(41,445)	(11,191)
Amortización de comisiones por arrendamiento		19,123	7,114
Ganancia cambiaria neta	4(i)	1,432,735	17,581
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		678,740	554,782
Otros ingresos		(105,940)	(110,597)
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	9	(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 obtencion 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)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Actividades relevantes

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

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 156 propiedades a filiales de GE Capital Real Estate de México S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), 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)

IMPORTES 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)

IMPORTES 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)

IMPORTES 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)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados Dic 31, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'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	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'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)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

12 meses terminados Dic 31, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'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	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'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	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'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	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'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)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		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 CBFI) y fue pagada el 10 de marzo de 2014, la segunda distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.475 por CBFI) fue pagada el 16 de mayo de 2014, la tercera distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.475 por CBFI) fue pagada el 8 de agosto de 2014 y la cuarta distribución que fue de \$287.3 millones (\$0.354 por CBFI - después de la oferta primaria global de septiembre de 2014) fue pagada el 7 de noviembre de 2014.

8. UTILIDAD POR CBFI

	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 CBFI				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	2.24	0.03	4.94	1.87
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	2.24	0.03	4.94	1.86
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta en el periodo	1,819,110	15,585	3,280,202	1,067,342
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	811,364	590,044	664,188	570,508
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI	1,819,110	15,585	3,280,202	1,067,342
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	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 FIBRAMM Dic 31, 2014	Participación FIBRAMM Dic 31, 2013	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Fid CIB/589	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	-	302,652	-
Fid CIB/586	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	-	627,763	-

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

IMPORTES 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 periodo	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 periodo	453,334	-	931,777	-
Utilidad del periodo	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)

IMPORTES 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 por intereses	44	-	7	-
Total de ingresos	216,336	-	461,442	-
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(38,306)	-	(62,560)	-
Otros gastos	(26,061)	-	(75,132)	-
Total de gastos	(64,367)	-	(137,692)	-
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 periodo	931,605	-
Movimiento durante el periodo	-	931,605
Monto en libros al final del periodo	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)

IMPORTES 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 periodo	23,514,719	17,544,898
Adiciones durante el periodo:		
Adquisiciones a través de combinaciones de negocio	-	5,359,366
Adquisiciones de activos*	537,987	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	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 periodo	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 periodo	60,237	-
Gastos de capital	123,914	60,237
Transferencia de propiedades de inversión completa	(171,642)	-
Monto en libros al final del periodo	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)

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

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)

IMPORTES 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 CBFi	-	(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 CBFi	-	(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 cobros, 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 OCCURING 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 CBFI*					
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	2.24	0.03	4.94	1.87
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	2.24	0.03	4.94	1.86

*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

The above Condensed Interim Consolidated Statements of Comprehensive Income should be read in conjunction with the accompanying notes.

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

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

		Contributed Equity	Retained earnings/ (accumulated losses)	Total
	Note	\$'000	\$'000	\$'000
Total equity at January 1, 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
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	Dec 31, 2013
		\$'000 Inflows / (Outflows)	\$'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 CBFH 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 financial 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 other 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	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'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	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail* South \$'000	Central \$'000	Total \$'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	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'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	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail* South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers	585,213	387,132	380,242	296,377	-	63,231	1,712,195
Segment operating profit <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
	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
	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 CBFI ('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 CBFI and potential				
CBFI 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	50%	-	302,652	-
	Ownership & leasing of retail property				
JV Trust CIB/586	Mexico	50%	-	627,763	-
	Ownership & leasing of retail property				

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

13. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000	\$'000
511,856 Balance at January 1, 2013	12,121,923
55,310 CBFIs issued, through exercise of over-allotment option	1,349,411
37,585 CBFIs issued as partial consideration for acquisition	1,036,201
604,751 CBFIs on issue at December 31, 2013	14,507,535
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 CBFI holders' meeting resolutions required for any follow-on offering proposed by MMREIT, including approval of the proposed price or price range in relation to such follow-on offering.

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.

