

Un año de resultados

FIBRA Macquarie México

REPORTE ANUAL 2013



259 7 31.1

PROPIEDADES INDUSTRIALES

PROPIEDADES COMERCIALES Y DE OFICINA

MILLONES DE PIES CUADRADOS

2.9 25.6 mil

MILLONES DE METROS CUADRADOS

MILLONES DE PESOS (O EU\$2.0 MIL MILLONES) EN ACTIVOS BAJO GESTIÓN

Al 31 de diciembre de 2013

Contenido

Carta del Director General.....3

Lo Más Destacado a Nivel Financiero 6

Lo Más Destacado a Nivel Operacional ..8



2013 fue un año de resultados para FIBRAMM

Entre los éxitos más importantes durante el año:

- Ejecutamos nuestra estrategia de adquisición y diversificamos nuestro portafolio más allá de propiedades industriales para incluir los sectores comerciales y de oficinas;
- Alistamos nuestra plataforma interna de administración de propiedades para su lanzamiento en enero de 2014, lo cual creemos que es una iniciativa que nos acercará a nuestros clientes y nos ayudará a mejorar nuestros ingresos; y
- Actuamos en nombre de nuestros inversionistas a fin de garantizar que lleguemos a fin de año habiendo entregado resultados financieros sólidos.

En el 2014, nos enfocaremos en seguir mejorando estos resultados - impulsando el crecimiento de nuestros ingresos, administrando nuestro negocio de manera efectiva, buscando el crecimiento cuando sea económicamente sensible hacerlo y compartiendo los beneficios del buen desempeño continuo con nuestros inversionistas en la forma de una distribución estable.

Acerca de FIBRA Macquarie México (FIBRAMM)

FIBRAMM (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en los sectores industrial, comercial y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 259 propiedades industriales y siete propiedades comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades en 17 estados de la República Mexicana (al 31 de diciembre de 2013). FIBRAMM es administrada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., que opera dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA).

MIRA es un área de negocios de la división de Macquarie Funds Group de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y activos energéticos. MIRA tiene amplia experiencia significativa en el ciclo de vida completo de una inversión, con capacidades de originación, administración, realización de inversiones así como en relaciones con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA tiene aproximadamente EU\$103 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2013 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con más de 400 profesionales en inversión administrando 50 fondos listados y no listados alrededor del mundo.

Estimados Inversionistas:

2013 fue un año activo y emocionante para FIBRAMM. El interés de los inversionistas en la clase de activos de FIBRA continuó creciendo y una gran parte de la comunidad de desarrolladores, propietarios y operadores de propiedades buscaron crear oportunidades de negocios con FIBRAMM. Consideramos que nuestra estrategia de construir un portafolio de activos inmobiliarios diversificado, apoyado por un equipo de profesionales inmobiliarios experimentados y una administración institucional sólida, nos proporcionarán oportunidades de crecimiento continuo mientras aprovechamos los éxitos obtenidos durante nuestro primer año.

Nuestro enfoque durante nuestro primer año de operaciones fue el sentar las bases para futuro crecimiento, entregando al mismo tiempo sólidos resultados financieros a ustedes, nuestros inversionistas. A pesar de la volatilidad del mercado y la existencia de un ambiente macroeconómico atenuado, nuestro rendimiento financiero y operacional en el 2013 fue sólido. Llevamos a cabo un número de importantes iniciativas y generamos fondos provenientes de operaciones (FFO, por sus siglas en inglés) por un monto de 927.0 millones de pesos y a su vez una atractiva distribución a los inversionistas de 1.94 pesos por certificado, de los cuales la suma de 1.46 pesos correspondió a FFO y 0.48 pesos a la reinversión Bono del Fundador. Las revisiones financieras y operativas contenidas en las páginas 6 y 8 de este reporte ofrecen detalles

adicionales sobre nuestro desempeño en el 2013.

El desempeño financiero de FIBRAMM en 2013 refleja el logro de nuestros objetivos clave para el año, principalmente la diversificación de nuestro portafolio y un desempeño operacional sólido, al enfocarnos en mejorar la experiencia de los clientes.

Diversificación del Portafolio

Nuestro objetivo principal ha sido construir un portafolio de activos inmobiliarios diversificado a lo largo de los sub-sectores industrial, comercial y de oficina. Consideramos que la diversificación limita el riesgo de concentración en sub-sectores, reduce la volatilidad y nos proporciona una exposición equilibrada a ciertos factores, incluyendo fluctuaciones en los tipos de cambio. A largo plazo, nuestro objetivo es obtener un portafolio compuesto de un 40% de bienes inmuebles industriales, 40% comerciales y 20% de oficina.

En el transcurso del año, nuestro equipo utilizó sus redes de contactos en México y en el extranjero, con el fin de identificar oportunidades de adquisición atractivas. Nuestro equipo buscó aquellas oportunidades que tuvieran un buen precio, estuvieran estratégicamente localizadas y que estuvieran respaldadas por fundamentos sólidos. Al mantener esta disciplina, pudimos utilizar aproximadamente 7.4 mil millones de pesos del capital en adquisiciones de bienes raíces de alta calidad capital que generan rendimiento.

En total, anunciamos contratos para adquirir 15 propiedades industriales y 17 comerciales y de oficinas durante el 2013. Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio incluía 259 propiedades industriales y siete propiedades comerciales y de oficinas, con un área bruta arrendable combinada de aproximadamente 2.9 millones de metros cuadrados (31.1 millones de pies cuadrados). Después del cierre del año, FIBRAMM llegó al cierre financiero de inversiones en 10 propiedades comerciales adicionales. Incluyendo estas últimas, el portafolio de FIBRAMM actualmente consiste de un total de área bruta arrendable de 3.1 millones de metros cuadrados (33.3 millones de pies cuadrados).

Además de la diversificación de subsectores, los inmuebles que adquirimos en el 2013 proporcionan a FIBRAMM una diversidad geográfica y de arrendatarios. Las propiedades recientemente adquiridas se ubican en mercados en crecimiento, incluyendo la Ciudad de México y Monterrey, y cuentan con una base de arrendatarios que incluye a créditos corporativos sólidos como Cinépolis, Cinemex, WalMex, H.E.B. y Bed Bath & Beyond.

Con miras en el 2014, creemos que las oportunidades de inversión en México continuarán siendo abundantes dado que el mercado inmobiliario continúa desarrollándose e institucionalizándose. Esperamos que se integren más inmuebles al mercado y que éstos generen más oportunidades para FIBRAMM con el fin de obtener adquisiciones beneficiosas a precios atractivos.

Ambiente de Arrendamiento

FIBRAMM cerró el 2013 con niveles de ocupación a nivel de portafolio que cumplieron con nuestras expectativas a un promedio combinado (industrial y comercial/de oficina) de 90.9%. Experimentamos una actividad de arrendamiento relativamente atenuada en la segunda mitad de 2013 debido a una ralentización inesperada en la economía mexicana. Sin embargo, cerca del cierre del año existían ciertos indicios de que los arrendatarios pretendían expandir sus operaciones en México en el 2014. La existencia de una mayor claridad con respecto a las reformas adoptadas a finales de 2013, así como las mejoras en las economías de EE.UU. y México, fueron factores que contribuyeron a este renovado interés.

Los primeros indicios del renovado interés de arrendatarios a nivel industrial proviene de un amplio rango de industrias, incluyendo el sector de logística, productos de consumo y productos médicos. Aunque la base de arrendatarios industriales actual de FIBRAMM se concentra en la industria automotriz, logramos conseguir cierto número de clientes nuevos en la segunda mitad del año, lo cual nos ayudó a obtener una mayor diversificación de este segmento. Asimismo, FIBRAMM también percibió un mayor interés de parte de arrendatarios existentes que deseaban conseguir oportunidades de expansión.

Los resultados financieros de FIBRAMM se beneficiaron del incremento en las tasas de renta en algunos de los mercados en los que operaba

durante el 2013. Nuestro segmento industrial cerró 2013 con una tasa de renta promedio de EU\$4.49 por metro cuadrado mensual en el cuarto trimestre. Sin incluir el impacto del portafolio industrial de 15 propiedades adquirido el 17 de octubre de 2013, las tasas de renta industrial habrían permanecido fijas a EU\$4.53 para el cuarto trimestre. El portafolio de 15 propiedades, que se encontraba 100% ocupado al momento de su adquisición, tiene un plazo promedio ponderado de arrendamiento restante de 2.0 años (con base en la renta base anualizada), y FIBRAMM espera poder elevar las rentas para estos inmuebles. El portafolio industrial en general tuvo un plazo promedio ponderado de arrendamiento restante de 3.2 años.

Las tasas de ocupación para el segmento comercial/de oficina de FIBRAMM promediaron 97.3% al final del cuarto trimestre de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del segmento comercial (con base en la renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013, fue de 6.4 años, y la tasa de renta promedio fue equivalente a EU\$9.67 por metro cuadrado por mes. Las propiedades comerciales y de oficinas de FIBRAMM se ubican en los mercados de mayor crecimiento en México, tales como la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, y los segmentos están en una ubicación excelente para beneficiarse de la alta demanda de espacio y mejores condiciones de negociación de precios para arrendadores.

Asimismo, para el próximo año pretendemos enfocarnos principalmente en lograr una mayor mejora en el rendimiento operacional tanto en los segmentos industrial y comercial/de oficina. Ayudando a impulsar esta mejora está el lanzamiento de nuestra plataforma interna de administración de propiedades, MMREIT Property Administration (MPA) a principios de 2014. MPA ha sido diseñada para garantizar que podamos ofrecer a nuestros arrendatarios industriales un servicio de clase mundial. Hemos conjuntado un equipo talentoso en MPA y esperamos poder mantenerlo al tanto de su progreso en el transcurso del 2014.

Quisiera agradecerle a todo el equipo de FIBRAMM por su extraordinaria dedicación y lograr que nuestro primer año completo fuera todo un éxito. Estoy orgulloso de los logros que han obtenido durante este periodo y continuo entusiasmado por las oportunidades que tenemos por delante. Contamos con un equipo capaz, una estrategia clara, un portafolio de calidad y un compromiso para impulsar resultados que generen valor para nuestros inversionistas.

Por último, quisiera agradecerles a ustedes, nuestros inversionistas, por su continuo interés y apoyo brindado a FIBRAMM.



Jaime Lara

1.7 mil millones

DE PESOS EN INGRESOS TOTALES POR ARRENDAMIENTO

1.5 mil millones

DE PESOS EN INGRESOS OPERATIVOS NETOS

1.1 mil millones

DE PESOS EN UTILIDADES NETAS

927.0 millones

DE PESOS EN FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIONES

1.1 mil millones

DE PESOS EN DISTRIBUCIONES A INVERSIONISTAS

Lo Más Destacado a Nivel Financiero

FIBRAMM reportó ingresos totales por arrendamiento de 1.7 mil millones de pesos para el año completo terminado el 31 de diciembre de 2013. FIBRAMM generó una utilidad neta justo por debajo de 1.1 mil millones de pesos, e ingresos operativos netos de 1.53 mil millones de pesos para el año completo de 2013. Estos datos reflejan el rendimiento estable de nuestro portafolio inicial, más la aportación adicional proveniente de las propiedades adquiridas a lo largo del año, parcialmente compensada por mayores gastos.

En general, los gastos de propiedad fueron mayores en la segunda mitad del año en parte debido a nuestros inmuebles comerciales lo cual requiere un mayor gasto en seguridad y mantenimiento.

FIBRAMM cerró el 2013 con 2.4 mil millones de pesos de efectivo en su balance general. Por el ejercicio completo, FIBRAMM generó FFO por un monto de 927.0 millones de pesos, o aproximadamente 1.53 pesos por certificado. Incluyendo la mayoría de los FFO subyacente de 927.0 millones de pesos y la reinversión de el Bono del Fundador neto de 275.7 millones de pesos, FIBRAMM realizó distribuciones a tenedores de certificados por un total de 1.94 pesos por certificado este año.

A principios de 2013, ofrecimos una guía de distribución para el año dentro de un rango de 1.80 a 2.00 pesos por certificado. Nos complace haber terminado el año pagando una distribución total en la parte superior de dicho rango.

355,000

METROS CUADRADOS (3.8 MILLONES DE PIES CUADRADOS) DE DE ARRENDAMIENTOS INDUSTRIALES NUEVOS Y RENOVACIONES EN EL 2013

15

PROPIEDADES INDUSTRIALES ADQUIRIDAS

7

PROPIEDADES COMERCIALES Y DE OFICINA ADQUIRIDAS

90.9%

DE TASA DE OCUPACION PARA EL PORTAFOLIO ENTERO AL CIERRE DEL 2013

649

CLIENTES

7.4 mil

MILLONES DE PESOS EN ADQUISICIONES ANUNCIADAS



Lo más destacado a nivel operacional

FIBRAMM terminó el 2013 con un rendimiento operacional sólido en línea con la guía de año completo.

Al final del año, el portafolio de FIBRAMM estaba compuesto por 259 propiedades industriales y siete propiedades comerciales y de oficinas con una tasa de ocupación del portafolio completo de 90.9%. Las propiedades de FIBRAMM se ubican en 22 ciudades en 17 estados de la República Mexicana.

Segmento Industrial

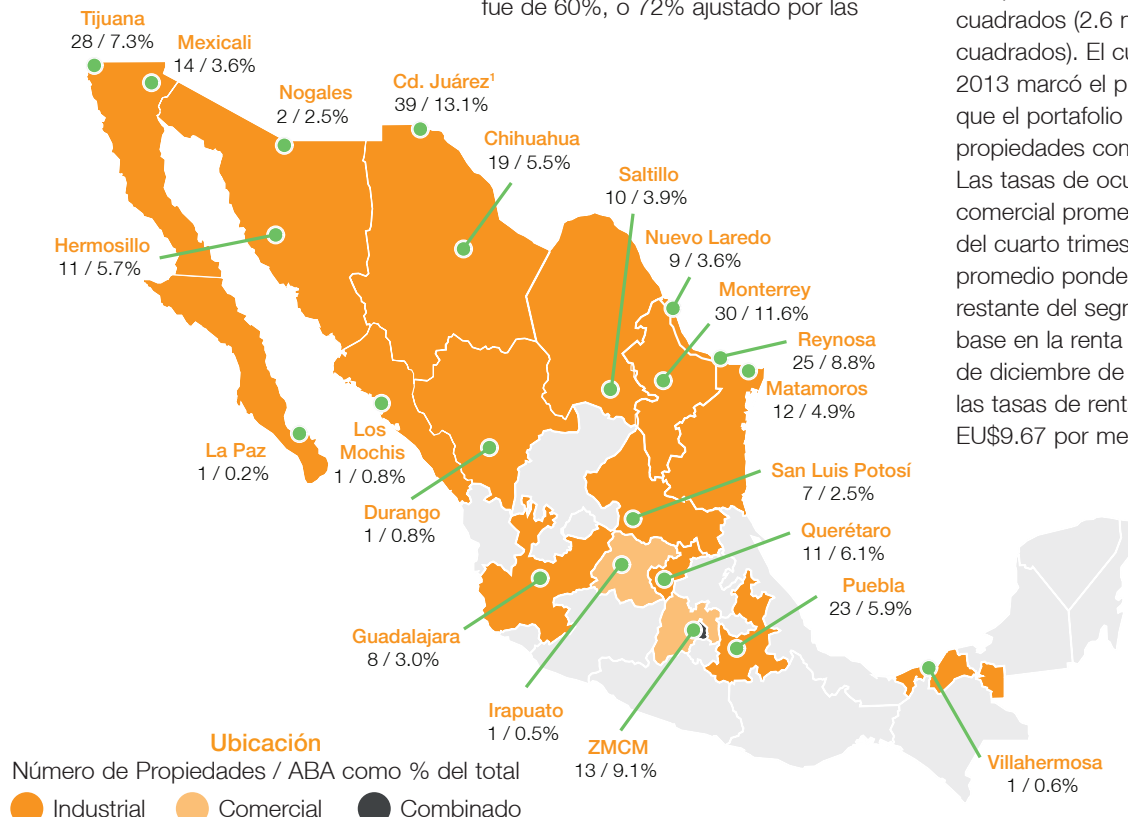
Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM era propietario de 259 inmuebles ubicados en 21 ciudades en 15 estados, con un área bruta arrendable total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados (28.5 millones de pies cuadrados). La tasa de ocupación industrial al 31 de diciembre de 2013 fue de 90.3% y el plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del segmento industrial de FIBRAMM (con base en la renta base anualizada) fue de 3.2 años. Por el año completo, la tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM fue de 60%, o 72% ajustado por las

terminaciones anticipadas, las cuales ocurrieron durante el 2013.

En general, el segmento industrial de FIBRAMM tuvo 355,000 metros cuadrados (3.8 millones de pies cuadrados) de arrendamientos nuevos y renovaciones que comenzaron durante el año completo de 2013.

Segmento Comercial y de Oficina

Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM era propietario de siete inmuebles comerciales y de oficinas en dos ciudades con un área bruta arrendable de aproximadamente 237,000 metros cuadrados (2.6 millones de pies cuadrados). El cuarto trimestre de 2013 marcó el primer trimestre en el que el portafolio de FIBRAMM incluyó propiedades comerciales y de oficinas. Las tasas de ocupación para el segmento comercial promediaron 97.3% al cierre del cuarto trimestre de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del segmento comercial (con base en la renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013 fue de 6.4 años, y las tasas de renta fueron equivalentes a EU\$9.67 por metro cuadrado por mes.



Al 31 de diciembre de 2013

1. Incluye una propiedad en Ascensión, Chihuahua que representa el 0.3% del ABA Total

Para más información, póngase en contacto con nosotros:

FIBRA Macquarie México

Llame +52 55 9178 7700

Escriba jaimejose.delrio@macquarie.com

Visite mmreit.com

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

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

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



MACQUARIE

Deutsche Bank



MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE
MANAGEMENT, S.A. DE C.V.

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

FIBRAMQ12

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario de FIBRA Macquarie México (el "Fideicomiso") no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Fideicomiso: Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, junto con cualesquiera modificaciones al mismo.

Fiduciario Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

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

Fideicomisarios: Aquellos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento, representados en su conjunto para todos los efectos de el contrato de Fideicomiso por el Representante Común (los "Tenedores").

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

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados: Al 31 de diciembre de 2013 nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales y 7 comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades en 17 estados la República Mexicana con aproximadamente 2.9 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable ("ABA"), sin que ninguna propiedad industrial represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que ninguna propiedad comercial, de oficinas o uso mixto represente más del 31.8% de nuestra ABA comercial y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 90.3% en términos de ABA, a 358 arrendatarios, y nuestras propiedades comerciales y de oficinas se encontraban arrendadas en un 97.3% en términos de ABA, a 291 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y sin que ningún arrendatario industrial represente más del 4.1% de nuestra renta base anualizada para inmuebles industriales y ningún arrendatario comercial y de oficinas represente más de 22.9% de nuestra renta base anualizada para inmuebles comerciales y de oficinas.

Derechos que los CBFIs confieren a los Tenedores: Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los

frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que forman el Patrimonio del Fideicomiso o el Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente).

Distribuciones: El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha la Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la política de distribución aprobada por el Comité Técnico, entonces requerirá la previa aprobación del Comité Técnico, (b) para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la cuenta general del Fideicomiso a la cuenta de distribución del Fideicomiso, y para que realice dicha Distribución a los tenedores y (c) el pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución.

Frecuencia y forma de las distribuciones: La política actual de distribución es declarar distribuciones trimestrales. Esto puede cambiar en el futuro. El pago de las distribuciones se realizará a prorrata entre los tenedores sobre la base de los CBFIs propiedad de cada uno de ellos a partir de la fecha de registro a la fecha corte o de distribución.

Lugar y forma de pago: Todos los pagos en efectivo a los tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositorio: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compraventa de estos instrumentos es el previsto por los Artículos 187 y 188 de la LISR, que ha sido confirmado por las autoridades fiscales mexicanas a través de un oficio del SAT.

Especificación de las características de los CBFIs en circulación: Nuestros CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores.

Clave de Pizarra: FIBRAMQ 12

Tipo de instrumento: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (FIBRA)

Número de CBFIs en circulación: 604,750,917 (seiscientos cuatro millones setecientos cincuenta mil novecientos diecisiete) a la fecha de este Reporte Anual.

Registro Nacional de Valores: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2012-006 en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la

bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes;

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

Aviso Importante:

NI EL FIDEICOMISO NI EL ADMINISTRADOR SON UNA INSTITUCIÓN AUTORIZADA PARA RECIBIR DEPÓSITOS PARA LOS FINES DE LA LEY BANCARIA DE 1959 (ESTADO LIBRE ASOCIADO DE AUSTRALIA). LAS OBLIGACIONES DE DICHAS ENTIDADES NO REPRESENTAN DEPÓSITOS U OTROS PASIVOS DE MACQUARIE BANK LIMITED ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL NO GARANTIZA NI OFRECE NINGÚN TIPO DE CERTEZA RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES DE DICHAS ENTIDADES.

[NEITHER THE TRUST NOR THE MANAGER IS AN AUTHORIZED DEPOSIT-TAKING INSTITUTION FOR THE PURPOSES OF THE BANKING ACT OF 1959 (COMMONWEALTH OF AUSTRALIA). THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES DO NOT REPRESENT DEPOSITS OR OTHER LIABILITIES OF MACQUARIE BANK LIMITED ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL DOES NOT GUARANTEE NOR OTHERWISE PROVIDE ASSURANCE IN RESPECT OF THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES.]

ESTE REPORTE ANUAL NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y VALORES NO PUEDEN SER OFRECIDOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O UNA EXENCIÓN DE REGISTRO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE VALORES DE 1933 DE LOS ESTADOS UNIDOS, COMO SEA MODIFICADA

Este Reporte Anual no es una oferta o invitación de suscripción o compra o una recomendación de valores. No toma en cuenta los objetivos de inversión, situación financiera y necesidades particulares de cada inversionista o posible inversionista. Antes de hacer una inversión en el Fideicomiso, un inversionista o posible inversionista debe considerar si dicha inversión es adecuada a sus necesidades particulares de inversión, objetivos y circunstancias financieras y consulte a un asesor de inversiones, si es necesario.

La información, incluyendo información financiera pronosticada en el presente Reporte Anual no debe ser considerada como una recomendación en relación con la tenencia, compra o venta de unidades, valores u otros instrumentos en el Fideicomiso. El debido cuidado y atención han sido utilizados en la preparación de información de los pronósticos. Sin embargo, los resultados actuales pueden variar de los pronósticos y cualquier variación puede ser materialmente positiva o negativa. Pronósticos por su propia naturaleza están sujetos a incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control del Fideicomiso. El desempeño pasado no es un indicador fiable del desempeño futuro.

El presente Reporte Anual contiene declaraciones respecto al futuro. Ejemplos de dichas declaraciones respecto al futuro incluyen, pero no se limitan a, (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y situación financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas; y (iii) declaraciones en cuanto a presunciones subyacentes en que se basan dichas declaraciones. Palabras tales como “pretende”, “apunta”, “cree”, “potencial”, “prevé”, “considera”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “planea”, “predice”, “busca”, “podría”, “debería”, “posible”, “hará” y otros vocablos similares se utilizan para identificar declaraciones respecto al futuro, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y hay riesgo de que no se cumplan las predicciones, los pronósticos, las proyecciones y las demás declaraciones respecto al futuro. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes que pueden ocasionar que los resultados reales

difieran sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- las condiciones sociales, económicas y políticas globales, en México y en los estados y municipios en donde se encuentran localizadas nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para implementar exitosamente nuestras estrategias de negocio y de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para cobrar rentas a nuestros arrendatarios;
- los niveles de tráfico de consumidores en nuestra propiedades comerciales;
- pasivos contingentes que resulten de las propiedades adquiridas;
- nuestra capacidad para emprender exitosamente adquisiciones estratégicas de nuevas propiedades;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos o para obtenerlo en términos favorables;
- nuestra capacidad para expandirnos exitosamente a nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para vender cualquiera de nuestras propiedades;
- inflación, tasas de interés y fluctuaciones en el valor del Peso;
- desastres naturales u otras condiciones tales como condiciones peligrosas para el medio ambiente, que afecten nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para generar el suficiente flujo de efectivo para satisfacer cualesquiera obligaciones futuras del servicio de la deuda o para hacer Distribuciones;
- los términos, leyes y disposiciones gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAs, cambios en leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación;
- nuestra dependencia de la capacidad de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento y nuestra dependencia de nuestros administradores de propiedades para administrar y mantener nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para administrar directamente de manera exitosa algunas de nuestras propiedades mediante nuestra plataforma de administración de propiedades recientemente creada;
- nuestra capacidad para administrar exitosamente algunas de nuestras propiedades detentadas por medio de co-inversiones;
- conflictos de interés reales y potenciales con nuestro Administrador, MIRA y Macquarie Group;
- nuestra capacidad para calificar como FIBRA y para que nuestros Fideicomisos de Inversión califiquen como fideicomisos de inversión de ingresos pasivos para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”);
- nuestra capacidad y la capacidad de nuestro Administrador para operar y administrar una FIBRA que cotiza en bolsa; y
- otros factores descritos en la sección “Factores de Riesgo.”

Dados los riesgos, las incertidumbres y presunciones descritas en el presente Reporte Anual, es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Estas declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este Reporte Anual y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o revisarlas, ya sea como resultado de la obtención de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

A pesar de que creemos que los planes, intenciones, expectativas y estimados reflejados en, o sugeridos por, dichas declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones, expectativas o estimados serán alcanzados. Además, los potenciales inversionistas no deben interpretar declaraciones en relación con tendencias o actividades pasadas como garantías de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones escritas, orales y electrónicas respecto al futuro, atribuibles a nosotros o a personas que actúan en representación nuestra, están expresamente calificadas en su totalidad por esta declaración precautoria.

TABLA DE CONTENIDO

Tabla de Contenido.....	12
1. Información General.....	14
<i>a) Términos y Definiciones</i>	<i>14</i>
i. Presentación de información financiera y otra información	31
<i>b) Resumen Ejecutivo</i>	<i>32</i>
i. Panorama General	32
ii. Nuestras Ventajas Competitivas	34
iii. Nuestra Estrategia.....	37
iv. Estrategia de Inversión	38
v. Proceso de Inversión.....	39
vi. Nuestras Propiedades.....	41
<i>Distribución de Propiedades por Ciudad</i>	<i>43</i>
vii. Nuestra Estructura	48
viii. Administrador	49
ix. Administración de Propiedades.....	54
x. Estatus de FIBRA.....	54
xi. Política de Distribución	54
xii. Resumen de Información Financiera.....	55
xiii. Información relevante del periodo.....	56
xiv. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	61
<i>c) Documentos de Carácter Público</i>	<i>61</i>
<i>d) Factores de Riesgo.....</i>	<i>61</i>
i. Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles	61
ii. Riesgos relacionados con nuestra estructura organizacional, nuestro Administrador y nuestros administradores de Propiedades.....	78
iii. Riesgos Relacionados con México	85
iv. Riesgos Fiscales	87
v. Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs.....	90
2. Información adicional del Fideicomiso y sus activos	94
<i>a) Patrimonio del Fideicomiso</i>	<i>94</i>

i.	Evolución de las propiedades, derechos o valores fideicomitados	94
	<i>Distribución de Propiedades por Ciudad</i>	97
ii.	Acuerdos de Votación con respecto a nuestros CBFIs	104
iii.	Desempeño de Nuestros CBFIs	105
b)	<i>Información relevante del periodo</i>	<i>105</i>
c)	<i>Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso</i>	<i>111</i>
3.	Información Financiera	112
a)	<i>Información Financiera Seleccionada</i>	<i>112</i>
b)	<i>Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera</i>	<i>113</i>
4.	Administración	122
a)	<i>Audítores externos</i>	<i>122</i>
b)	<i>Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés</i>	<i>122</i>
c)	<i>Asambleas de Tenedores</i>	<i>125</i>
5.	Personas Responsables	128
6.	Anexos	129

1. INFORMACION GENERAL

a) Términos y Definiciones

Términos	Definiciones
“ABA”	Significa área bruta arrendable.
“ACAAN”	Significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte.
“Activos Inmobiliarios”	Significa colectivamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.
“Administrador”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., en su carácter de administrador de nuestro Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
“AFORE” o “AFORES”	Significa Administradoras de Fondos para el Retiro.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100) aportada al Fideicomiso por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una Asamblea Ordinaria o una Asamblea Extraordinaria.
“Auditor Externo”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.
“Banco de México”	Significa el Banco de México.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Bono de Fundador Neto”	Significa el Bono de Fundador pagadero al Administrador y a sus afiliadas neto de impuestos, según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Bono de Fundador”	Significa un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u

Términos	Definiciones
	otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del Portafolio Inicial más cualesquier otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con dicho Portafolio Inicial, pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas.
“Capitalización de Mercado del Fideicomiso”	Significa: (a) Si la Fecha de Cálculo es la Fecha de Liquidación Inicial, un monto equivalente al precio de emisión agregado de la totalidad de los CBFIs en circulación al cierre de negociación en la BMV en la Fecha de Liquidación Inicial (incluyendo cualesquier CBFIs emitidos y efectivamente colocados en cualquier momento como resultado del ejercicio de la opción de sobreasignación relacionada con la Emisión Inicial). (b) Si la Fecha de Cálculo no es la Fecha de Liquidación Inicial, el monto se calculará de la siguiente manera: A x B, donde: A = significa el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 (sesenta) Días de Negociación hasta e incluyendo la Fecha de Cálculo; y B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en la Fecha de Cálculo respectiva.
“Carr”	Significa Grupo Inmobiliario Carr, S.A. de C.V. y sus filiales.
“CBFIs Adicionales”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos a través de Emisiones adicionales.
“CBFIs Originales”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el en la Oferta Global.
“CBFIs” o “Certificados” o “Certificados Bursátiles” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”	Significa, indistintamente, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, emitidos por la Emisora de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“CBRE”	Significa CBRE, S.A. de C.V.
“CETES”	Significa Certificados de la Tesorería de la Federación.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisión de Administración Base Neta”	Significa la Comisión de Administración Base efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Comisión de Administración Base”	Significa, respecto de cada Periodo Semestral, un monto calculado para dicho Periodo Semestral equivalente a 1.00% (uno por ciento) anual de la Capitalización de Mercado del Fideicomiso en la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base por dicho Periodo Semestral; en el entendido, que la Comisión de Administración Base en ningún caso será inferior a cero..
“Comisión por Desempeño”	Significa la Comisión por Desempeño efectivamente recibida por el

Términos	Definiciones
Neta”	Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Comisión por Desempeño”	Significa, en relación con cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, un monto calculado para dicho Periodo de Comisión por Desempeño de conformidad con lo siguiente, en cada caso, en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño para el Periodo de Comisión por Desempeño correspondiente: $(A + B - C) \times 10\% - D$, donde: A = la Capitalización de Mercado del Fideicomiso; B = el monto agregado de todas las Distribuciones, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% (cinco por ciento) anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de su fecha de pago respectiva; C = el precio de emisión agregado de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma de 5% (cinco por ciento) anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de la fecha de su respectiva emisión o de su respectiva recompra (según resulte aplicable); y D = el monto agregado de las Comisiones por Desempeño pagadas al Administrador con respecto a Periodos de Comisión por Desempeño anteriores; en el entendido, que la Comisión por Desempeño en ningún caso será inferior a cero.
“Comisiones de Administración”	Significa la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño.
“Comité Técnico”	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora creado de conformidad con el Fideicomiso.
“Compromiso Obligatorio”	Significa, con respecto de cualquier Inversión: (a) cualquier compromiso (condicional o incondicional) exigible o que aparente ser legalmente exigible del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión; y (b) cualquier compromiso exigible o que aparente ser legalmente exigible del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión que haya sido aprobado por el Administrador que sea accesorio o esté relacionado con los compromisos referidos en el párrafo (a) anterior cuya ausencia afectaría materialmente al Fideicomiso o al Fideicomiso de Inversión relacionado con dicho compromiso, según lo determine el Administrador mediante instrucción al Fiduciario;

Términos	Definiciones
	en el entendido, que en la medida en que el monto del Compromiso Obligatorio sea relevante en el contexto del Contrato de Fideicomiso, dicho monto: (i) será calculado al momento del cálculo correspondiente; (ii) será calculado sin duplicar entre el Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión; y (iii) reflejará únicamente los montos que el Administrador instruya al Fiduciario para que sean fondeados por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión con sus respectivos activos.
“Conducta de Remoción”	Significa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
“Conducta Inhabilitadora”	Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en tal carácter), fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.
“Contrato de Administración”	Significa el contrato de administración, de fecha 11 de diciembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.
“Contrato de Crédito Banamex”	Significa la Línea de Crédito, de fecha 31 de octubre de 2013 (según se modifique y reformule en cualquier momento), celebrada entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso MMREIT Retail Trust V, en calidad de acreditado, y Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en calidad de acreedor, agente administrativo y agente de garantías.
“Contrato de Crédito CPA-MetLife”	Significa el Contrato de Crédito, de fecha 30 de noviembre de 2012, celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00922 MMREIT Industrial Trust III, como acreditada, y MetLife, como acreedor, agente administrativo y agente de garantías.
“Contrato de Crédito GE-CPA”	Significa el Contrato de Crédito, de fecha 23 de noviembre de 2012 (según sea modificado y reformulado en cualquier momento), celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00921 MMREIT Industrial Trust II, como acreditada, y GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., como acreedor, agente administrativo y agente de garantías.

Términos	Definiciones
“Contrato de Crédito GECREM”	Significa el Contrato de Crédito, de fecha 22 de noviembre de 2012 (según sea modificado y reformulado en cualquier momento), celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00923 MMREIT Industrial Trust I, como acreditada, GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., como acreedor, agente administrativo y agente de garantías, e Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V., como acreedor.
“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador.
“Control” y “Controlado”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
“CPA”	Significa, por sus siglas en inglés, Corporate Properties of the Americas.
“Créditos de IVA”	Significa los contratos de crédito garantizados de IVA del Fideicomiso con Macquarie Bank Limited.
“DCT”	Significa DCT Industrial Trust Inc.
“Día de Negociación”	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para negociación.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Distribuciones”	Significa, indistintamente, cualquier distribución que realice el Fiduciario a los tenedores de nuestros CBFIs conforme a las instrucciones del Administrador de conformidad con la política de distribución que adopte el Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Operación”	Significa, colectivamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
“EBITDA Relevante”	Significa, con respecto del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, en cualquier fecha de determinación: $(A \times 12) + B + C, \text{ donde:}$ A = significa el EBITDA del Fideicomiso o de dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, para el mes calendario completo inmediato anterior a dicha fecha de determinación. B = el EBITDA pronosticado proforma del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha fecha de determinación, atribuible a

Términos	Definiciones
	todos los Activos Inmobiliarios cuya adquisición vaya a ser financiada con Endeudamiento del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación (incluyendo Endeudamiento a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación), según resulte aplicable, y según sea determinado por el Administrador de buena fe. C = el EBITDA pronosticado proforma del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha fecha de determinación, atribuible a todos los Activos Inmobiliarios cuya construcción no haya sido terminada y haya sido o vaya a ser financiada con Endeudamiento del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación (incluyendo Endeudamiento a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación), según resulte aplicable, y según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“EBITDA”	Significa utilidades anualizadas antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.
“Ejercicio Fiscal”	Significa cada ejercicio en el periodo transcurrido desde el 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando se prevea otra fecha según la legislación aplicable.
“Emisión Adicional”	Significa cualesquier Emisiones adicionales a la Emisión Inicial, públicas o privadas, dentro o fuera de México, que pueda llevar a cabo el Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria.
“Emisión Inicial”	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Global.
“Emisión”	Significa una emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
“Emisnet”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
“Emisora”, “Emisor” o “Fiduciario”	Significa, indistintamente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso.
“Endeudamiento”	Significa, con respecto a cualquier persona, (i) todo el endeudamiento de dicha persona por dinero prestado, y todas las otras obligaciones contingentes u otras de dicha persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, y excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de capital para arrendamientos de dicha persona, (v) todos los endeudamientos referidos en los incisos (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o

Términos	Definiciones
	cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre la propiedad (incluyendo cuentas y derechos contractuales) propiedad de dicha persona, a pesar de que dicha persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (vi) todas las deudas de otros garantizadas por dicha persona (sin haber hecho un doble cómputo de cualquier endeudamiento al que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vii) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquiera de dichos “endeudamientos” a los que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para préstamo o dispuestas bajo créditos o cualesquier obligaciones similares pero que no hayan sido prestadas o retiradas salvo que nuestro Administrador razonablemente espere que dichas cantidades deberán ser retiradas para fondear, en todo o en parte, cualesquier obligaciones a dicha fecha de determinación.
“Entidad Macquarie”	Significa Macquarie Group Limited o cualquiera de sus afiliadas.
“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“EU\$”, “Dólar”, “Dls.” y “Dólares”	Significa, indistintamente, la moneda de curso legal en Estados Unidos.
“FCM”	Significa Fondo Comercial Mexicano.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño”	Significa el último día de cada Periodo de Comisión por Desempeño.
“Fecha de Cálculo”	Significa una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base o una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración por Desempeño, según corresponda.
“Fecha de Liquidación Inicial”	Significa el 19 de diciembre de 2012, la fecha en la que el Fiduciario recibió los Recursos de la Emisión Inicial.
“Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño”	Significa el segundo aniversario de la Fecha de Liquidación Inicial y cada segundo aniversario siguiente, y si la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato de Administración o del Fideicomiso, o la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
“Fecha de Terminación de Periodo Semestral”	Significa cada 31 de marzo, 30 de septiembre y, si la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato de Administración o del Fideicomiso, o la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
“FIBRA”	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México.
“Fideicomiso de Garantía Banamex”	Significa el fideicomiso de garantía creado con el propósito de garantizar las obligaciones del Fideicomiso MMREIT Retail Trust V conforme al Contrato de Crédito Banamex.
“Fideicomiso de Garantía CPA-	Significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar

Términos	Definiciones
MetLife	las obligaciones del Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust III bajo el Crédito CPA-MetLife.
“Fideicomisos de Garantía GE-CPA”	Significa los fideicomisos de garantía creados con el objeto de garantizar las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Retail Trust II bajo el Crédito CPA-GECREM.
“Fideicomisos de Garantía GECREM”	Significan los fideicomisos de garantía creados con el objeto de garantizar las obligaciones de los Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust I y MMREIT Retail Trust I bajo el Crédito GECREM.
“Fideicomisos de Garantía”	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM, al Fideicomiso de Garantía CPA-MetLife, a los Fideicomisos de Garantía GECREM, y al Fideicomiso de Garantía Banamex.
“Fideicomiso de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México para adquirir, directamente o a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios en México, a través de los cuales invertiremos en dichos Activos Inmobiliarios.
“Fideicomisos de Inversión Iniciales”	Significa la referencia colectiva a MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III.
“Fideicomitente”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso.
“Frisa”	Significa Grupo Frisa.
“Gastos de Emisión”	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, y (i) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
“Gastos de Inversión”	Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier certificados fiduciarios u otros valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios,

Términos	Definiciones
	incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del fiduciario (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.
“Gastos del Administrador”	Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa los costos, gastos y obligaciones incurridas por o que deriven de la operación y actividad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) la Comisión Base de Administración, la Comisión por Desempeño y el Bono de Fundador; (b) los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y enajenación de los mismos (incluyendo cualquier comisión por disolución de reserva, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsados, compromisos u otras comisiones), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona; (c) primas de seguros para proteger al Fideicomiso y a cualesquier Personas Cubiertas de responsabilidades de terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso o cualquier tercera persona incluyendo pagos de indemnización a terceras personas (incluyendo a intermediarios

Términos	Definiciones
	colocadores); (d) servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, inscripción, y de cotización, gastos de auditoría y contables (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso, devoluciones de impuestos y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos; (e) gastos bancarios y de consultoría; (f) gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales; (g) cualesquier Gastos de Inversión, incluyendo sin limitación, gastos relacionados con el establecimiento de cualesquier Fideicomisos de Inversión a través de o en los cuales se puedan realizar Inversiones; (h) gastos y honorarios del Fiduciario, del consejo de administración del Administrador, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría y Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualesquier pagos de honorarios y otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener la inscripción de los CBFIs en el RNV, y el listado en la BMV, y depositados en Indeval (incluyendo comisiones por mantenimiento); (i) impuestos y otros cargos gubernamentales (tal como IVA no recuperable), cuotas y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) Daños; (k) costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores, a la CNBV, a la BMV (y a cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual; (l) gastos de cobertura y comisiones y gastos de intermediación; (m) la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.3; y (n) costos de la disolución y liquidación de cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de honorarios derivado de dicha liquidación.
“GECREM”	Significa GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. operando comercialmente como GE Capital Real Estate Mexico.
“IAS”	Significa Norma Internacional de Contabilidad.
“IASB”	Significa el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad, por sus siglas en inglés.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>)
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Índice Crédito-Valor”	Significa, en cualquier fecha de determinación: $(A + B) \div (C + D + E + F), \text{ expresado como porcentaje, donde:}$ A = al Endeudamiento conjunto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación, excluyendo (i) cualquier Endeudamiento entre el Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión, (ii) cualquier Endeudamiento entre un

Términos	Definiciones
	Fideicomiso de Inversión y cualquier otro Fideicomiso de Inversión, y (iii) cualquier Endeudamiento incurrido o asumido para financiar cualquier pago de IVA, B = al Endeudamiento conjunto a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación, excluyendo cualquier Endeudamiento existente de una Persona en la que el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión invierta en dicha fecha de determinación, C = al valor conjunto de todos los Activos Inmobiliarios valuados conforme al más reciente Avalúo Anual menos el precio de venta conjunto de cualesquiera Activos Inmobiliarios enajenados, directa o indirectamente, desde la fecha de dicho Avalúo Anual (el cual, en la medida en la que la contraprestación por dicha enajenación incluya, de manera total o parcial, la emisión de valores por cualquier Persona, será calculado conforme al valor de emisión de dichos valores, y dichos valores mantenidos por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación serán considerados como Activos Inmobiliarios), D = el valor de adquisición conjunto de todos los Activos Inmobiliarios mantenidos por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación que no hayan sido valuados en el más reciente Avalúo Anual (el cual, en la medida en la que la contraprestación por dicha adquisición incluya, de manera total o parcial, la emisión de CBFIs, certificados fiduciarios emitidos por cualquier Fideicomiso de Inversión, o cualesquiera otros valores emitidos por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, será calculado conforme al valor de emisión de dichos CBFIs, certificados fiduciarios u otros valores, según resulte aplicable) más los costos de operación e impuestos asociados con la adquisición de dichos Activos Inmobiliarios, E = todo el efectivo, instrumentos líquidos e Inversiones Permitidas mantenidas por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión (excluyendo el efectivo depositado en la Cuenta de Distribución), F = todas las cuentas por cobrar del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, en el entendido, que el cálculo de los montos referidos en los incisos A a F anteriores con respecto de cualquier entidad en la que el Fideicomiso mantenga, directa o indirectamente, menos del 100% (cien por ciento) de su capital social serán distribuidos de manera proporcional al capital social efectivamente mantenido, directa o indirectamente, por el Fiduciario.
“Índice de Cobertura del Servicio de Deuda”	Significa, con respecto del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, en cualquier fecha de determinación, el índice que (a) el EBITDA Relevante del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, guarda respecto a (b) el Servicio de Deuda del

Términos	Definiciones
	Fideicomiso o de dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable.
“Inflación”	Significa la inflación de precios en México a una fecha determinada referenciada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y publicado de vez en cuando por el Banco de México (o su sucesor).
“Ingresos por Arrendamientos”	Significa los pagos por concepto de renta que directamente o a través de fideicomisos, recibimos de los arrendatarios de las propiedades que forman parte de nuestro portafolio.
“INPC”	Significa Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Intramerica”	Significa Intramerica Real Estate Group, una empresa afiliada de GECREM.
“Inversión”	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Inversión, los cuales no podrán estar inscritos en el RNV o cualquier otro registro de valores, o bien listados en la BMV o cualquier otro mercado de valores).
“ISAI”	Significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, no obstante la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.
“IVA”	Significa el impuesto al valor agregado.
“Kimco”	Significa Kimco Realty.
“KPMG”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“Ley Ambiental”	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
“LIETU”	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“Macquarie Group”	Significa Macquarie Group Limited.
“Macquarie”	Significa Macquarie Group y sus afiliadas.

Términos	Definiciones
“MetLife”	Significa Metropolitan Life Insurance Company.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que sea una Persona Independiente y que sea designada como miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.
“MIMAL SG”	Significa Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Limited, Sucursal Singapur.
“MIRA”	Significa la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie y cualquier división que le suceda (bajo cualquier nombre).
“MMREIT Industrial Trust I”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 25 de septiembre de 2012 denominado como “F/00923 MMREIT Industrial Trust I”.
“MMREIT Industrial Trust II”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00921 MMREIT Industrial Trust II”.
“MMREIT Industrial Trust III”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00922 MMREIT Industrial Trust III”.
“MMREIT Property Administration” o “MPA”	Significa MMREIT Property Administration, A.C.
“MMREIT Retail Trust I”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1005, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust I”.
“MMREIT Retail Trust II”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1006, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust II”.
“MMREIT Retail Trust III”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1004, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust III”.
“MMREIT Retail Trust IV”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1020, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust IV”.
“MMREIT Retail Trust V”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1023, de fecha 22 de agosto de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust V”.
“MMREIT Retail Trust VI”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust VI”.
“MMREM”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
“NOI”	Significa ingreso operativo neto.
“Oferta Internacional”	Significa la oferta internacional de 347,331,103 CBFIs en los Estados Unidos para compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores, en operaciones exentas de

Términos	Definiciones
	registro de conformidad con la misma, así como fuera de México y los Estados Unidos para ciertas personas no estadounidenses en función del Reglamento S de la Ley de Valores, dirigida a través de los compradores iniciales.
“Operación con Personas Relacionadas”	Significa cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Significa, (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de las Inversiones realizadas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Pérdida Fiscal”	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulados sean menores a las deducciones autorizadas.
“Periodo de Comisión por Desempeño”	Significa cada periodo de 2 (dos) años concluidos en una Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño o cualquier periodo de tiempo más corto si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del Contrato de Administración o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso la Fecha de Liquidación Inicial será considerada como el primer día de un Periodo de Comisión por Desempeño, o (c) el periodo comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo de Comisión por Desempeño.
“Periodo Semestral”	Significa cada periodo de 6 (seis) meses que concluya en una Fecha de Terminación de Periodo Semestral o cualquier periodo menor si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del Contrato de Administración o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso se considerará que la Fecha de Liquidación Inicial será el primer día de un Periodo Semestral, o (c) el periodo que comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado

Términos	Definiciones
	como el primero del Periodo Semestral.
“Persona Cubierta”	Significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso.
“Persona Independiente”	Significa cualquier Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto al Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y cualquier Fideicomiso de Inversión.
“Persona Relacionada”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
“Persona”	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
“Peso”, “Pesos”, “Ps.”, “\$” o “M.N.”	Significa la moneda de curso legal en México.
“PFIC”	Significa una compañía de inversión extranjera pasiva (<i>passive foreign investment company</i>).
“Política de Distribución”	Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento, la cual deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR.
“Portafolio CPA”	Significa un portafolio compuesto de 88 propiedades industriales con un total de aproximadamente 1.0 millón de metros cuadrados de ABA que adquirimos de la siguiente manera, (i) MMREIT Industrial Trust II adquirió 50 propiedades, y (ii) MMREIT Industrial Trust III adquirió 38 propiedades.
“Portafolio Carr”	Significa el portafolio integrado por las cinco propiedades comerciales y de oficinas adquiridas por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II de Carr y sus socios el 6 de noviembre de 2013 y una propiedad comercial adicional adquirida el 27 de marzo de 2014.
“Portafolio DCT”	Significa el portafolio de 15 propiedades industriales adquirido por MMREIT Industrial Trust I de las filiales de DCT.
“Portafolio FCM”	Significa el portafolio de 2 propiedades comerciales adquirido por MMREIT Industrial Trust V de compañías controladas por FCM.
“Portafolio Kimco”	Significa el portafolio de 9 propiedades comerciales adquirido, en co-inversión con Frisa, por MMREIT Retail Trust III de afiliadas de Kimco.

Términos	Definiciones
“Portafolio GECREM”	Significa el portafolio compuesto de 156 propiedades industriales con un total de aproximadamente 1.5 millones de metros cuadrados de ABA que fue adquiridos por MMREIT Industrial Trust I.
“Portafolio Inicial”	Significa la referencia colectiva al Portafolio CPA y al Portafolio GECREM.
“Recursos de la Emisión”	Significa los recursos recibidos por el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
“Reglamento Interior de la BMV”	Significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999.
“Renta Base Anualizada”	La renta base anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Restricciones de Apalancamiento”	Significa, en cualquier fecha de determinación, que: (a) el Índice Crédito - Valor no exceda 50% (cincuenta por ciento); y (b) el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Inversión que incurra o asuma un Endeudamiento en dicha fecha de determinación sea menor a 1.2x (una punto dos veces); en el entendido, que conforme al numeral (v) del inciso (b) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico podrá discutir y, en su caso, aprobar modificaciones a las Restricciones de Apalancamiento o cualquier incumplimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las Restricciones de Apalancamiento; en el entendido; que sólo los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar sobre dicho punto.
“Restricciones de Inversión”	El Fideicomiso no podrá realizar inversiones, directamente o a través de fideicomisos, en Activos Inmobiliarios que tengan uso de suelo residencial; en el entendido, que de conformidad con el numeral (iv) del inciso (b) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico podrá aprobar cualquier cambio a las Restricciones de Inversión; y en el entendido, además, que sólo los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar sobre dicho punto. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso adquiera, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), Activos Inmobiliarios en zonas restringidas, el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la Autoridad Gubernamental competente que se requiera conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.

Términos	Definiciones
“Resultado Fiscal”	Significa, para cualquier Ejercicio Fiscal, la utilidad fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho Ejercicio Fiscal menos las pérdidas fiscales del Fideicomiso de Ejercicios Fiscales anteriores, pendientes de amortización.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SAT”	Significa el Servicio de Administración Tributaria, la autoridad fiscal mexicana.
“SEC”	Significa la Comisión de Valores de Estados Unidos (<i>United States Securities and Exchange Commission</i>).
“Servicio de Deuda”	Significa, con respecto al Fideicomiso o a cualquier Fideicomiso de Inversión, en cualquier fecha de determinación, la suma, según sea determinada por el Administrador de buena fe, de todos los pagos de principal o intereses (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios o primas por pagos anticipados) que el Administrador espere se realizarán por el Fideicomiso o por dicho Fideicomiso de Inversión, según resulte aplicable, durante los 12 (doce) meses siguientes a dicha fecha de determinación, con respecto al Endeudamiento total del Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación (incluyendo el Endeudamiento a ser incurrido o asumido por el Fideicomiso o dicho Fideicomiso de Inversión en dicha fecha de determinación), según resulte aplicable, excluyendo (i) cualquier Endeudamiento entre el Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión, (ii) cualquier Endeudamiento entre un Fideicomiso de Inversión y otro Fideicomiso de Inversión, y (iii) cualquier Endeudamiento incurrido o asumido para financiar cualquier pago de IVA.
“Tasa de Inflación Anual Acumulada”	Significa, para cualquier periodo de tiempo para el cual se calcule dicha tasa, a partir de cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación en dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo relevante, según sea determinado de buena fe por el Administrador.
“TCAC”	Significa la tasa de crecimiento anual compuesto.
“TIIE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Título”	Significa el título global que ampara los CBFIs objeto de la Oferta Global.
“TLCAN”	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
“Utilidad Fiscal”	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
“WGBI”	Significa Índice Mundial de Bonos Gubernamentales.
“ZMCM”	Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

i. Presentación de información financiera y otra información

Uso de Ciertos Términos

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, los términos contenidos en el presente Reporte Anual y que hagan referencia a: (i) “nuestro fondo,” “nuestro Fideicomiso,” “nosotros,” o términos similares, se entenderá que se refieren al fideicomiso; (ii) “nuestros Fideicomisos de Inversión” se entenderá que se refiere a los Fideicomisos de Inversión; (iii) “nuestro Administrador” se entenderá que se refiere a nuestro Administrador, (iv) “nuestro Comité Técnico” se entenderá que se refiere a nuestro Comité Técnico (v) “nuestros CBFIs” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs (vi) “nuestros CBFIs en circulación” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs totales en circulación (vii) “nuestros tenedores” se entenderá que se refieren a nuestros Tenedores; y (viii) “nuestro portafolio inicial” se entenderá que se refiere al Portafolio Inicial.

Información distinta de IFRS

Este Reporte Anual incluye el ingreso operativo neto (“NOI”), el EBITDA Ajustado y los fondos provenientes de operaciones (“FFO”), las cuales no son medidas financieras bajo IFRS.

Información de Divisas

En este Reporte Anual los términos “Pesos”, “Ps.”, “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, y los términos “EU\$”, “Dls.”, y “Dólar” o “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Este Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares únicamente para conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos realmente representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a dichas cantidades en Dólares. A menos que se establezca de otra manera, las cantidades en Dólares a partir del 31 de diciembre de 2013 han sido convertidas de Pesos a Dólares a un tipo de cambio de \$13.065 Pesos por Dólar, con base en el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2013, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo en algunas de las cifras incluidas en el presente Reporte Anual. Como resultado de lo anterior, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas de este Reporte Anual podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Información sobre Medidas

En el presente Reporte Anual, presentamos la mayor parte de la información sobre nuestras propiedades en metros cuadrados (m²). Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.7639 pies cuadrados (ft²). La renta base anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce. Las rentas anualizadas para arrendamientos denominados en Pesos han sido convertidos a Dólares al tipo de cambio de \$13.065 Pesos por EU\$, por referencia al tipo de cambio oficial al 31 de diciembre de 2013 publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. El área total arrendada se calcula como un agregado del ABA multiplicado por la tasa de ocupación. El promedio de rentas mensuales por metro cuadrado arrendado se calcula dividiendo la renta anualizada para el periodo aplicable por el área total arrendada en metros cuadrados dividida entre doce. Los índices de renovación de arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos renovados entre los arrendamientos totales que expiraron durante el periodo aplicable. En el presente Reporte Anual presentamos activos bajo administración para Macquarie y sus afiliadas. Los activos bajo administración se calculan como la parte proporcional del valor de la empresa, calculado como deuda neta proporcional y valor patrimonial proporcional de la entidad respectiva a la fecha de valuación más reciente.

En este Reporte Anual hacemos referencia al requisito de nuestro Administrador de invertir en y mantener, conjuntamente con sus afiliadas, durante el tiempo en que sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un número de nuestros CBFIs equivalente al 5% del total de nuestros CBFIs en circulación, hasta por un monto de inversión máximo de \$639.82 millones (con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Este requisito del 5% excluye, y excluirá en el futuro, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, (iii) y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neto.

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

b) Resumen Ejecutivo

i. Panorama General

Somos un fideicomiso Mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets (“MIRA”), un área de negocios dentro de la división de Macquarie Funds Group de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$103 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2013 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de MIRA.

Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales, 7 propiedades comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades a lo largo de 17 estados de la República Mexicana, con aproximadamente 2.9 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable (“ABA”), sin que ninguna de las propiedades industriales represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que ninguna de las propiedades comerciales o de oficinas representen más del 31.8% del ABA comercial y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 90.3%, en términos de ABA, a 358 arrendatarios, y nuestras propiedades comerciales y de oficinas se encontraban arrendadas en un 97.3%, en términos de ABA, a 291 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 4.1% de la renta base anualizada industrial y ningún arrendatario comercial y de oficinas representa más del 22.9% de la renta base anualizada comercial y de oficinas.

Nuestro portafolio de propiedades al 31 de diciembre de 2013 incluye propiedades adquiridas en el ejercicio 2013. El 17 de octubre y el 4 y 6 de noviembre de 2013 completamos tres adquisiciones conforme a las cuales adquirimos 15 propiedades industriales y siete propiedades comerciales y de oficinas a cambio de una contraprestación total de EU\$410.6 millones (que consisten en un total de EU\$331.3 millones pagados en efectivo y el equivalente a EU\$79.3 millones pagados en forma de 37.6 millones de CBFIs emitidos por nosotros, a un precio de \$ 27.5697 por CBFI).

Tras la consumación de estas adquisiciones (con base en datos al 31 de diciembre de 2013) e incluyendo dos adquisiciones adicionales concluidas el 27 y 28 de marzo de 2014, conforme a las cuales adquirimos una propiedad comercial y una participación de 50.0% en otras nueve propiedades comerciales a cambio de una

contraprestación total de EU\$153.8 millones, al 31 de marzo de 2014, contamos con el siguiente portafolio diversificado:

- *Enfoque industrial y comercial:* Nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales de 2.7 millones de metros cuadrados de ABA y 17 propiedades comerciales y de oficinas de aproximadamente 444.2 miles de metros cuadrados de ABA.
- *Geografía:* Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades en 19 estados en México.
- *Arrendatarios:* Contamos con 358 arrendatarios industriales (incluyendo a Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo y Bimbo) que operan en más de 19 sectores industriales, entre otros: automotriz, logística, electrónica, alimentos y bebidas, plásticos y empaques, y con más de 700 arrendatarios comerciales (incluyendo a Wal-Mart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot).

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. México es la segunda economía más grande de América Latina y, a pesar de que en 2013 tuvo un desempeño económico menos favorable que el que se esperaba en términos generales, ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto altamente competitivo globalmente como resultado de los bajos y estables costos de mano de obra y transporte, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Como resultado, el sector está atrayendo inversión significativa de empresas nacionales y multinacionales con una mayor demanda por propiedades industriales, una tendencia que creemos continuará. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera incremente la demanda interna. Esperamos que los sectores inmobiliarios comerciales y de oficinas se beneficien de la favorable dinámica de demanda del consumidor, caracterizada por las mejoras en el acceso al crédito y la confianza del consumidor, así como la implementación del actual gobierno mexicano de la agenda de reformas legislativas que busca el aumento de la productividad y la competencia en México. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de MIRA, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la competitividad global de México, su creciente economía, su perfil demográfico favorable y creciente demanda de inmuebles industriales proporcionarán las bases para oportunidades de inversión continuas para nuestro Fideicomiso. En el 2011, 2012, y 2013 el PIB del país en términos reales creció 3.9%, 3.9% y 1.1%, respectivamente, y el Banco de México pronostica un crecimiento del PIB real de 3.0% a 4.0% para 2014. El país también se beneficia de una población relativamente joven, de la que más del 50% son menores de 29 años. Asimismo, como resultado de políticas macroeconómicas prudentes y estabilidad política, México presentó una baja relación de deuda soberana a PIB de 36.3% en 2012 y, según la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el índice de deuda de mercados emergentes de JP Morgan (conocido como el JP Morgan's Emerging Markets Bond Index), un riesgo de país relativamente bajo comparado con economías emergentes en general y economías latinoamericanas en particular. Adicionalmente, el 12 de marzo del 2013, Standard & Poor's cambió la calificación de la deuda soberana de México de BBB (perspectiva estable), a BBB (perspectiva positiva) y el 19 de diciembre de 2013 la elevó un nivel a BBB+ (perspectiva estable). El 5 de febrero de 2014, Moody's elevó la calificación de la deuda soberana de México de Baaa1 a A3 (perspectiva estable).

Industrial

El sector manufacturero mexicano se ha vuelto altamente competitivo, especialmente comparado con otros grandes países en desarrollo como China, India y Brasil. Como resultado de los altos costos de transporte

globales y mayores costos de mano de obra en otros países, combinados con la apreciación de ciertas monedas frente al Dólar, la producción mundial se está desplazando de estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra, a estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de alto consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos, y creemos que estos cambios llevarán a una continua inversión en el país.

El fuerte desempeño del sector manufacturero en México en los últimos años ha dado lugar a una mayor demanda de propiedades inmobiliarias industriales. Creemos que la creciente demanda de los consumidores en América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en general, y en el sector automotriz en particular, el cual es un factor clave en el desarrollo del mercado de propiedades inmobiliarias industriales en México.

Comercial y de oficinas

Las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente y un aumento en el gasto del consumidor, han llevado a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. El sector comercial también se está beneficiando de las tendencias demográficas favorables, incluyendo una creciente clase media y una población joven. Además, esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo. En parte como resultado de estos desarrollos positivos, se espera que el sector comercial muestre un fuerte crecimiento en ventas, así como un aumento en el número y tamaño de centros comerciales. De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), las ventas minoristas mexicanas en tiendas que llevan abiertas al menos un año se incrementarán 1.7% en 2014 en comparación con 0.1% en 2013.

Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Operando en más de 28 países y con más de 13,500 empleados, el rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (*Australian Stock Exchange*) bajo el símbolo MQG.

MIRA es un área de negocios de la división de Macquarie Funds Group de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y activos energéticos. MIRA tiene amplia experiencia significativa en el ciclo de vida completo de una inversión, con capacidades de originación, administración, realización de inversiones así como en relaciones con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA tiene aproximadamente EU\$103 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2013 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con más de 400 profesionales en inversión administrando 50 fondos listados y no listados alrededor del mundo.

Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una sociedad que opera dentro de MIRA enfocada en el sector inmobiliario en México. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano, incluyendo experiencia en la adquisición y financiamiento de una parte sustancial de nuestro portafolio actual. El consejo de administración de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de MIRA con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

ii. Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de MIRA. Nuestro Administrador sigue el enfoque altamente disciplinado e institucional empleado por MIRA en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con

operaciones con partes relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de MIRA a nivel global. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar inversiones nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México, y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tenemos acceso a los conocimientos especializados inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos de MIRA, así como a la red global de Macquarie Group. El consejo de administración de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de MIRA y es presidido por Matthew Banks, actual Director Global de MIRA Real Estate, lo cual nos da la habilidad de acceder a la capacidades de MIRA provenientes del sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del consejo de administración de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene de manera agregada más de 80 años de experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador. Hemos adquirido y tenemos la intención de seguir adquiriendo propiedades sólo de terceros no relacionados a MIRA (que actualmente no posee propiedades inmobiliarias en México). Como fue el caso con la adquisición de nuestro portafolio actual, los términos de las adquisiciones futuras se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas. Asimismo, nuestro Administrador tiene intereses alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir conjuntamente con sus afiliadas mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un monto de nuestros CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus filiales, hizo una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones) en nuestros CBFIs, que representó un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de conformidad con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2013, nuestro Administrador poseía 6.1% de nuestros CBFIs en circulación. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una comisión base ligada a nuestra capitalización de mercado, así como una comisión por desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir en CBFIs por los primeros diez años de existencia de nuestro fondo y sujeto a la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs, montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas.

Portafolio de Gran Escala y Geográficamente Diversificado. Hemos establecido una plataforma nacional de propiedades en los sectores industrial, comercial y de oficinas del mercado inmobiliario mexicano. Creemos que la escala del portafolio nos ofrece ventajas significativas, como un mayor poder de negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro portafolio (al 31 de diciembre de 2013) se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con 259 propiedades industriales y 7 propiedades comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades a lo largo de 17 estados de México, lo que consideramos mitiga los riesgos de cualquier región en particular. Asimismo, creemos que nuestro portafolio nos permitirá capitalizar no solo la dinámica de demanda nacional de inmuebles, sino también las dinámicas de demandas local y regional. Consideramos que nuestro portafolio está entre los más grande de México y que, debido a su escala, es muy difícil de replicar para los competidores.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad.

Portafolio industrial

Nuestras propiedades industriales se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales. Este tipo de arrendatarios (o sus tenedoras) tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de arrendamiento. Aproximadamente 73.4% de los arrendatarios en nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2013, en términos de área industrial arrendada, son manufactureros de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otros tipos de arrendatario, tales como los sectores

de distribución y logística, y, en consecuencia, mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios esta diversificada en términos de la composición de arrendatarios, siendo que nuestros diez arrendatarios más importantes representan sólo el 22.0% del área industrial arrendada y 23.7% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.0% del ABA industrial o más del 4.1% de la renta base anualizada industrial, al 31 de diciembre de 2013. Nuestro portafolio también brinda una exposición industrial diversificada en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Portafolio comercial y de oficinas.

Nuestro portafolio comercial y de oficinas proporciona a los inversionistas la exposición a una base diversificada de más de 291 arrendatarios, incluyendo operadores de supermercados, arrendatarios que operan como tiendas ancla y sub-ancha, establecimientos de alimentos y bebidas y tiendas minoristas especializadas. Nuestros arrendatarios comerciales y de oficinas incluyen arrendatarios de alta calidad que incluyen a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales, así como a sus afiliadas, con un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano. Este tipo de arrendatarios (o sus afiliadas) tienden a tener una calidad crediticia mayor y, por lo tanto, un historial estable de pagos de arrendamiento. Nuestros diez más grandes arrendatarios comerciales y de oficinas y sus afiliadas (de todo el portafolio comercial) representaron 67.9% del área arrendada del sector comercial y de oficinas y 61.3% de la renta base anualizada comercial y de oficinas, sin propiedad alguna que representara más de 31.8% del ABA comercial y de oficinas ni arrendatario alguno (de todo el portafolio comercial) que representara más de 22.9% de la renta base anualizada comercial, al 31 de diciembre de 2013.

Flujo de Efectivo Estable. La diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de propiedad, arrendatario y sector debe reducir el riesgo de volatilidad en los ingresos. Nuestro portafolio industrial y comercial tienen una tasa de ocupación de 90.3% y 97.3%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio tenía un total de renta base anualizada industrial de EU\$128.9 millones y un total de renta base anualizada comercial y de oficinas de EU\$26.8 millones. Aproximadamente 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, con base en renta base anualizada, al 31 de diciembre de 2013, están denominados en dólares, aunque la mayoría de nuestros arrendamientos comerciales y de oficinas se denominan en pesos mexicanos. Adicionalmente, la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento comerciales, de oficinas e industriales contienen disposiciones contractuales de aumento de renta, en la mayoría de los casos ligados a inflación con base en el índice aplicable a la moneda en la que esté denominada la renta. Por otra parte, nuestros flujos de efectivo proyectados fuertes y estables nos permitieron asegurar términos de financiamiento favorables, lo que debería ayuda a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones. Asimismo, el administrador de propiedades interno recientemente establecido de nuestro fondo, MMREIT Property Administration, sus directores ejecutivos y empleados senior cuentan con experiencia considerable en la administración de propiedades en la industria inmobiliaria mexicana. Creemos que una plataforma integrada de administración de propiedades, a través de nuestro administrador de propiedades interno, estrechará nuestras relaciones con arrendatarios, reestructurará nuestro proceso de arrendamiento y administración, identificará y atenderá de forma más efectiva las áreas de mejora en nuestras propiedades y su administración, y facilitará el flujo de información para la administración correspondiente.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Tenemos, y creemos que seguiremos teniendo acceso a un constante flujo de oportunidades atractivas de adquisición en virtud del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de MIRA. Creemos que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Desde la creación de nuestro fondo en noviembre de 2012 hasta la fecha de este reporte, hemos consumado seis adquisiciones de portafolio a cambio de una contraprestación total de aproximadamente EU\$2,000 millones, lo cual nos parece que demuestra nuestra habilidad de desplegar capital a través de inversiones que sumen valor. Estas adquisiciones han tenido su fuente en entidades que cotizan en bolsa, fideicomisos de inversión en bienes raíces, administradores de fondos, inversionistas privados y desarrolladoras. Adicionalmente, hemos identificado oportunidades de adquisición de portafolios y propiedades

individuales en los sectores de oficinas, comercial e industrial y estamos en conversaciones con varios posibles vendedores. Además, nos encontramos en pláticas selectivas con desarrolladores locales acerca de posibles oportunidades de co-inversiones. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para los inversionistas.

iii. Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo de negocio es generar rendimientos atractivos para nuestros inversionistas mediante la adquisición y posesión de un portafolio diversificado de activos inmobiliarios en México. Estamos siguiendo las siguientes estrategias para lograr este objetivo:

Estrategia de Inversión

Hemos invertido en un portafolio diversificado de gran escala de propiedades de alta calidad, estabilizadas y generadoras de ingresos principalmente dentro del sector inmobiliario industrial y comercial en México, y de ese modo generar rendimientos atractivos y estables para nuestros inversionistas. También tenemos la intención de buscar crecimiento y diversificación mediante adquisiciones selectivas, ya sea como inversionista individual o como co-inversionista en los sectores inmobiliarios industrial, de oficinas y comercial en el país y que consiste principalmente en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Tenemos intención de enfocarnos primordialmente en mercados en México que creemos que tienen las siguientes características: (i) tienen altas barreras de entrada, (ii) están densamente poblados, (iii) proporcionan rendimientos ajustados por riesgo atractivos, (iv) tienen disponibilidad limitada de propiedades de alta calidad, y (v) que son complementarios de nuestro portafolio particularmente en relación con el sector industrial. Cuando co-invertimos, seleccionamos a nuestros socios de co-inversión con base en su experiencia en la inversión, administración y desarrollo de propiedades industriales, comerciales y/o de oficinas, según corresponda. Consideramos que nuestros socios de co-inversión proporcionan un alineamiento de intereses en aquellos casos en los que son ellos los administradores de las propiedades y nos dan acceso a futuras oportunidades de proyectos.

Estrategia de Crecimiento

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

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones iniciales que tuvieron lugar al mismo tiempo que nuestra Oferta Global y, tras ella, nuestras adquisiciones recientemente concluidas. Hemos identificado una serie de oportunidades de adquisición y estamos en pláticas con posibles vendedores. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscaremos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, exploraremos oportunidades selectivas de co-inversiones para desarrollo con desarrolladores en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos. También estamos optimizando el valor y desempeño de las propiedades que conforman nuestro portafolio, incluyendo (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando las tasas de ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; y (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares. Al 31 de diciembre de 2013, la tasa de ocupación de nuestro portafolio permanece debajo de los niveles previos a la crisis del 2008-2009, y creemos que las tasas de ocupación continuarán incrementándose ante la continua mejoría de las condiciones en México, particularmente en el sector manufacturero.

Estrategia de Financiamiento

Creemos que tenemos una estructura de capital conservadora. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas excepciones limitadas, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión no podrán

incurrir deuda adicional en el futuro que cause que el índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestro Fideicomisos de Inversión respectivo sea menor a 1.2x, o el índice crédito valor de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión de manera agregada sea superior a 50% de manera agregada, sin la aprobación de nuestro Comité Técnico (excluyendo de la decisión a miembros no independientes). Al 31 de diciembre de 2013, nuestros Fideicomisos de Inversión tienen financiamientos bajo cuatro líneas de crédito garantizadas. Adicionalmente, el 3 de diciembre de 2012, 10 de octubre de 2013, 29 de octubre de 2013 y 4 de noviembre de 2013 contratamos cuatro líneas de crédito para el pago del impuesto al valor agregado (IVA). Las líneas del 19 de diciembre de 2012 y 10 de octubre de 2013 fueron pagadas en su totalidad el 13 de febrero de 2013 y 13 de marzo de 2014, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2013, tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión tenemos préstamos insolutos totales de aproximadamente EU\$1,000 millones, consistente en aproximadamente EU\$951.3 millones bajo las líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión (todas las cuales están libres de pagos de principal, con sujeción a ciertas condiciones) y EU\$50.9 millones bajo nuestros créditos garantizados de IVA (cada uno de los cuales esperamos liquidar (o ya han sido liquidados) en breve tan pronto recibamos la devolución de IVA correspondientes por parte de las autoridades fiscales. Creemos que nuestros requerimientos de servicio de deuda por los próximos años derivados de nuestras operaciones de formación son conservadores considerando las expectativas de flujo de efectivo derivados del pago de rentas, aún en el caso de que la tasa de ocupación de nuestro portafolio se deteriore.

Esperamos fondear adquisiciones futuras a través de una combinación de préstamos adicionales que cumplan con nuestras restricciones de endeudamiento, emisiones futuras de CBFIs, y dinero en efectivo en caja. De ser posible, también evaluaremos oportunidades de emitir CBFIs adicionales como forma de pago a fin de adquirir propiedades de vendedores que busquen tener una participación en nuestro fondo.

iv. Estrategia de Inversión

Hemos establecido un portafolio diversificado a través de los segmentos industrial, comercial y de oficinas. Continuamos centrándonos en la adquisición de propiedades con ingresos estables ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una sólida apreciación de capital a largo plazo. Nuestra estrategia de inversión se caracteriza por los siguientes elementos clave:

Inversiones Enfocadas. Pretendemos seguir invirtiendo principalmente en propiedades esenciales (como se describe más adelante), con un perfil de riesgo más bajo y enfocarnos en añadir valor a largo plazo a nuestro portafolio a través de la administración eficiente de activos y la implementación de estructuras de capital eficientes. Definimos "propiedades esenciales" como propiedades con buena ubicación, estabilizadas y generadoras de ingresos con altas tasas de ocupación y arrendatarios de calidad en mercados primarios y determinados mercados secundarios y terciarios.

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

Sectores Objetivo Diversificados. Creemos que hay una oportunidad para adquirir propiedades de calidad en los sectores industrial, de oficinas y comercial. Nuestro enfoque en sectores específicos es el siguiente:

Industrial. Nuestro objetivo es utilizar nuestro portafolio como una plataforma para capitalizar nuestro potencial para economías de escala. Esto incluye aprovechar nuestra presencia en el mercado y nuestras relaciones con los arrendatarios existentes para crear eficiencias operativas y ampliar nuestro portafolio.

Comercial. Nuestro objetivo es mantener un portafolio de alta calidad de propiedades comerciales diversas que sea confiable en condiciones de mercado menos favorables y proporcione un incremento en las rentas y un rendimiento superior en condiciones de mercado más favorables. Nuestro objetivo es adquirir propiedades en zonas urbanas con características demográficas fuertes. Tenemos intención de mantener un equilibrio

adecuado entre los activos anclados por arrendatarios que se basen en la necesidad (principalmente los proveedores de insumos básicos para el hogar, tales como supermercados y farmacias), basados en el valor (principalmente tiendas de descuento) y basadas en el estilo de vida (es decir, tiendas departamentales y tiendas y almacenes especializados y de lujo).

Oficinas. Pretendemos enfocarnos principalmente en la adquisición de propiedades de oficinas ubicadas principalmente en el ZMCM y Monterrey. Estos mercados tienden a tener mayores obstáculos para la creación de nuevas fuentes de propiedades de oficinas, incluyendo la escasez de terrenos en ubicaciones deseables. Buscamos orientarnos a activos que tengan el potencial de atraer a un conjunto posible de arrendatarios de mayor calidad en varias industrias y una base económica diversa.

Enfoque Proactivo. Mediante la implementación de una estrategia de inversión proactiva pretendemos generar operaciones negociando directamente con los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios. Creemos que nuestro proceso de inversión disciplinado nos permite ofrecer un mayor nivel de certidumbre a los vendedores en términos de capacidad de la ejecución de la transacción. Además, el equipo de inversión de nuestro Administrador tiene gran experiencia en el desarrollo de estructuras financieras, fiscales y jurídicas que mejor se adaptan a las necesidades de las partes involucradas en las operaciones de este tipo.

v. Proceso de Inversión

Nuestro Administrador ha desarrollado un amplio proceso de identificación y análisis de adquisiciones potenciales, así como posibles oportunidades de desarrollo. El proceso de inversión del Administrador es el siguiente:

Fase	Descripción
Originación de Inversión	El acceso al flujo de operaciones es uno de los factores clave de una inversión inmobiliaria exitosa. Nuestro Administrador espera que las oportunidades de inversión provengan de una amplia variedad de fuentes, incluyendo: • relaciones que el personal de alto nivel de nuestro Administrador mantiene con participantes de la industria y otras fuentes; • diálogo activo con los principales corredores de valores y otros asesores profesionales; y • oportunidades entrantes presentadas a nuestro Administrador, como resultado de las amplias relaciones de Macquarie.
Selección de Inversión	Después de identificar una oportunidad de inversión potencial, nuestro Administrador revisa las principales características de la inversión potencial para determinar si la oportunidad merece una mayor consideración. Nuestro Administrador evaluará, en caso de ser aplicable: • la estabilidad de los pronósticos de flujos de efectivo y los factores que influyen en ingresos futuros y la generación de flujo de efectivo (incluyendo la oferta de productos, dinámica competitiva, marco legal y regulatorio); • la situación financiera actual y los requerimientos de gastos operativos y de capital; • la estructura financiera actual y oportunidades de optimización potenciales; • consideraciones y tratamiento fiscales; • pronósticos de flujos de efectivo, flujo de efectivo libre, el rendimiento y la tasa interna de retorno (TIR), así como las

Fase	Descripción
	oportunidades para mejorar los flujos de efectivo; y • evaluación de riesgos de inversión clave y sus mitigantes.
Auditoría	Nuestro Administrador lleva a cabo una revisión detallada de los supuestos de plan de negocios clave y riesgos significativos como parte de su proceso de auditoría. Nuestro Administrador también usa la experiencia en inversiones de MIRA adquirida en la administración de activos similares en Norteamérica y en todo el mundo, incluyendo las aportaciones del personal interno con conocimientos especializados en la operación de Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador también contrata expertos en la materia para revisar las áreas principales, incluyendo la asesoría legal, fiscal, contable, de seguros, ambiental y de asuntos técnicos relevantes para la inversión.
Análisis Financiero Detallado	Nuestro Administrador incorpora los resultados de la auditoría en un plan detallado de negocios y pronósticos financieros con base en un período de propiedad extendido. Nuestro Administrador realiza suposiciones con base en la auditoría y la experiencia y conocimientos de su equipo en la administración activos similares. Se lleva a cabo análisis de escenarios y de sensibilidad en impulsores de valor clave para cuantificar los riesgos y confirmar que los riesgos asociados con la inversión son consistentes con el objetivo de inversión del fideicomiso y que la estructura de financiamiento de la inversión es adecuada. Además, los pronósticos reflejan la estructura legal y fiscal propuesta para la inversión y las iniciativas comerciales clave que nuestro Administrador pretenda implementar.
Negociación de los Documentos de la Operación y Financiamiento	Nuestro Administrador, conjuntamente con asesores externos, negocia todos los documentos legales, de financiamiento y otros documentos clave necesarios para consumir cada inversión.
Proceso de Aprobación de Inversiones y Proceso de Ejecución	Nuestro Administrador prepara una propuesta de inversión delineando los aspectos clave de la operación, incluyendo una visión general de los pronósticos sobre activos, auditoría y finanzas y una recomendación de inversión a ser considerada por el consejo de administración de nuestro Administrador. Sujeto a la aprobación de nuestro Comité Técnico y de la asamblea de tenedores, de ser necesario, nuestro Administrador determina si realiza la inversión propuesta. De ser aprobada la inversión, nuestro Administrador procederá a completar la operación dentro de los parámetros aprobados por el consejo de administración de nuestro Administrador y, si es aplicable, por nuestro Comité Técnico y de la asamblea de tenedores.
Actividades de Financiamiento y Administración de Activos	Nuestro Administrador activamente administra nuestras actividades de financiamiento y nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador cree que una de sus ventajas competitivas es su capacidad de acceder a mercados de

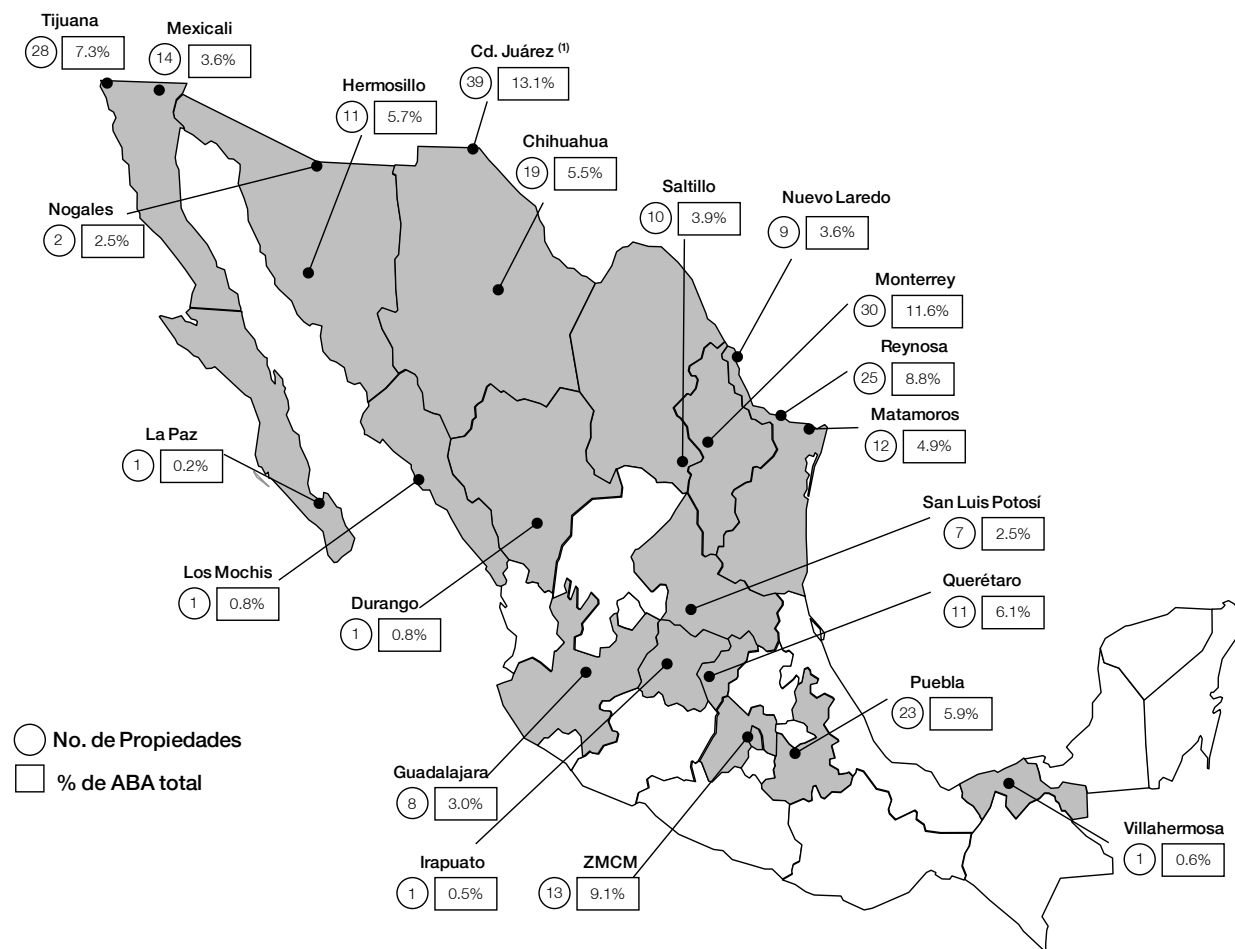
Fase	Descripción
	capital globales para identificar las fuentes más eficientes de capital para financiar inversiones. Nuestro Administrador monitorea los mercados de capital globales para identificar oportunidades para mejorar la estructura de capital de nuestro portafolio y maximizar el valor para nuestros tenedores.

vi. Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 22 ciudades en 17 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2013, aproximadamente el 73.4% de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 25.6% está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades comerciales y de oficinas cuentan con alrededor de 291 arrendatarios, de los cuales aproximadamente un 45.4% está compuesto por arrendatarios ancla; el 28.9% por vendedores minoristas; y un 8.2% por arrendatarios sub-ancla, en cada caso en términos de renta base anualizada comercial. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marca que incluyen a Wal-Mart, Cinépolis, OfficeMax y Home Depot.

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



1. Incluye una propiedad ubicada en Ascensión, Chihuahua, la cual representa el 0.3% del ABA total

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2013.

Distribución de Propiedades por Ciudad									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación (basada en ABA)	ABA (miles de ft)	ABA (miles de m)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
Cd. Juárez	38	39	86%	3,987.2	370.4	14.0%	16.0	12.4%	4.18
Monterrey	30	34	88%	3,600.0	334.5	12.6%	16.0	12.4%	4.51
Reynosa	25	29	92%	2,728.7	253.5	9.6%	12.2	9.5%	4.36
Tijuana	28	43	86%	2,271.5	211.0	8.0%	9.9	7.7%	4.52
Hermosillo.....	11	14	99%	1,784.6	165.8	6.3%	9.8	7.6%	4.98
Puebla	23	54	96%	1,839.3	170.9	6.4%	9.3	7.2%	4.71
Querétaro	11	21	100%	1,882.8	174.9	6.6%	8.9	6.9%	4.25
Chihuahua	19	20	88%	1,717.9	159.6	6.0%	6.5	5.0%	3.82
Saltillo	10	11	94%	1,202.5	111.7	4.2%	6.1	4.7%	4.82
Matamoros	12	23	77%	1,534.3	142.5	5.4%	5.5	4.3%	4.21
Nuevo Laredo.....	9	11	79%	1,125.3	104.5	3.9%	5.4	4.2%	5.47
Guadalajara	8	10	100%	924.0	85.8	3.2%	5.0	3.8%	4.82
Mexicali.....	14	18	85%	1,125.8	104.6	3.9%	4.3	3.3%	4.01
San Luis Potosí.....	7	7	100%	783.3	72.8	2.7%	4.1	3.2%	4.68
Nogales	2	3	81%	783.3	73.2	2.7%	4.1	3.2%	4.68
ZMCM	7	13	100%	433.2	40.2	1.5%	2.5	2.0%	5.22
Los Mochis	1	3	100%	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.0%	4.97
Villahermosa	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.87
Durango.....	1	1	100%	233.9	21.7	0.8%	1.0	0.8%	3.76
La Paz	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.6	0.4%	7.74
Ascensión.....	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total.....	259	358	90.3%	28,539	2,651	100%	EU\$ 128.9	100%	EU\$4.49

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial y de oficinas, al 31 de diciembre de 2013.

Distribución de propiedades comerciales y de oficinas por Ciudad

Distribución de propiedades comerciales y de oficinas por Ciudad									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación (basada en ABA)	ABA (miles de ft²)	ABA (miles de m²)	% ABA	Renta Base	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual
							Anualizada (millones de EU\$)		por m² Arrendado (EU\$)
ZMCM ⁽¹⁾	6	272	97%	2,406.4	223.6	94.3%	25.4	95.1%	9.75
Irapuato	1	19	97%	146.6	13.6	5.7%	1.3	4.9%	8.31
Total.....	7	291	97.3%	2,553	237	100%	EU\$26.8	100%	EU\$9.67

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

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más extensas de nuestro portafolio industrial, con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013

10 Propiedades Principales

Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamien to (al 31 de diciembre de 2013) ⁽¹⁾
Querétaro.....		852.5	79.2	3.0%	3.1	2.4%	3.25	5.8
.....	Electrónica							
Hermosillo.....	Automotriz	565.0	52.5	2.0%	3.0	2.3%	4.72	3.0
Reynosa.....		563.5	52.4	2.0%	2.7	2.1%	4.33	3.3
.	Alimentos y Bebidas							
Hermosillo.....	Bienes de Consumo	423.5	39.3	1.5%	2.5	2.0%	5.38	1.4
Nogales.....		392.2	36.4	1.4%	2.3	1.7%	5.15	9.2
...	Automotriz							
Nuevo Laredo.....	Médica	205.9	19.1	0.7%	1.8	1.4%	7.89	1.1
Monterrey.....		318.2	29.6	1.1%	1.7	1.3%	4.78	8.8
...	Eléctrica							
Cd. Juárez.....	Automotriz	369.0	34.3	1.3%	1.6	1.3%	4.00	4.8
Cd. Juárez.....	Médica	238.5	22.2	0.8%	1.5	1.2%	5.81	6.4
Los Mochis.....	Automotriz	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.1%	4.97	4.4
Total.....		4,164	387	16.2%	EU\$21.6	16.7%	EU\$4.65	4.8

(1) Promedio ponderado con base área bruta arrendable

La siguiente tabla muestra información relativa a las cinco propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial y de oficinas, con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013

5 Propiedades Comerciales y de Oficinas Principales (1)

Ciudad	Propiedad	Ocupación con base en ABA	ABA (miles de pies)	ABA (miles de m)	% ABA comercial	Renta base anualizada (EU\$millones)	% Renta base anualizada	Promedio mensual por m-arrendado (EU\$)	Plazo restante de arrendamiento (al 31 de diciembre de 2013) ⁽²⁾
ZMCM ...	Lancedo	100.0%	294.5	27.4	11.5%	\$ 6.1	22.9%	\$ 18.65	2.4
ZMCM ...	Coacalco Power Center	98.9%	633.4	58.8	24.8%	6.0	22.3%	8.54	8.1
ZMCM ...	Valle Dorado	93.5%	446.4	41.5	17.5%	5.9	22.0%	12.62	9.7
ZMCM ...	Tecamac Power Center	98.7%	810.9	75.3	31.8%	5.1	18.9%	5.67	10.0
ZMCM ...	Plazaragoza	88.4%	142.7	13.3	5.6%	1.5	5.7%	10.84	11.4
Total		97.3%	2,328	216	91.2%	\$ 24.6	91.7%	\$9.72	8.5

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

(2) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2013 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 90.3% en términos de área bruta arrendable, a 358 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.0% de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 4.1% de nuestra renta base industrial anualizada a esa fecha.

Una mayoría de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros a menudo se resisten a reubicarse.

Nuestro portafolio comercial y de oficinas cuenta con una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2013, estas propiedades estaban arrendadas en un 97.3%, en términos de ABA, a aproximadamente 291 arrendatarios, incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 31.8% de nuestra ABA o el 22.9% de nuestra renta base anualizada comercial y de oficinas. Las marcas asociadas de Wal-Mart representan alrededor del 37.7% del área comercial y de oficinas arrendada total y el 21.6% de la renta base anualizada comercial a dicha fecha.

Nuestro portafolio comercial y de oficinas incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2013, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 45.4% de nuestra renta base anualizada comercial.

Nuestros Arrendamientos

Muchos de los contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple netos”, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de mantener un seguro de propiedad y del edificio, pagar o rembolsar los impuestos y pagar los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013,

estaban denominados en Dólares. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador) o mediante carta de crédito (o una fianza). La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las leyes ambientales.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2013, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de área industrial arrendada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.2 años.

La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2013, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Año	Numero de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m ²)	% Área en m ² por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	7	59.4	2.5%	3.3	2.6%	4.68
2014 ⁽²⁾	99	524.2	21.9%	29.0	22.5%	4.61
2015	60	394.4	16.5%	20.5	15.9%	4.33
2016	59	377.3	15.8%	20.6	16.0%	4.55
2017 en adelante	133	1,038.2	43.4%	55.5	43.0%	4.45
Total	358	2,394	100%	EU\$ 128.9	100%	EU\$4.49

(1) Corresponde a 7 arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento sobre una base mensual

(2) Incluye dos arrendamientos que vencieron el 31 de diciembre de 2013.

Comercial y de oficinas

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

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2013, el 3.9% de nuestros ingresos totales por arrendamiento comercial y de oficinas se derivó de los ingresos de renta variables. La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas fijas o que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Prácticamente todos nuestros arrendamientos comerciales y de oficina están denominados en pesos mexicanos.

Al 31 de diciembre de 2013, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial y de oficinas fue de aproximadamente de 8.7 años, con base en superficie arrendada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 10.9 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales y de

oficinas que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2013, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Comerciales y de Oficinas por Vencer – Año de Vencimiento

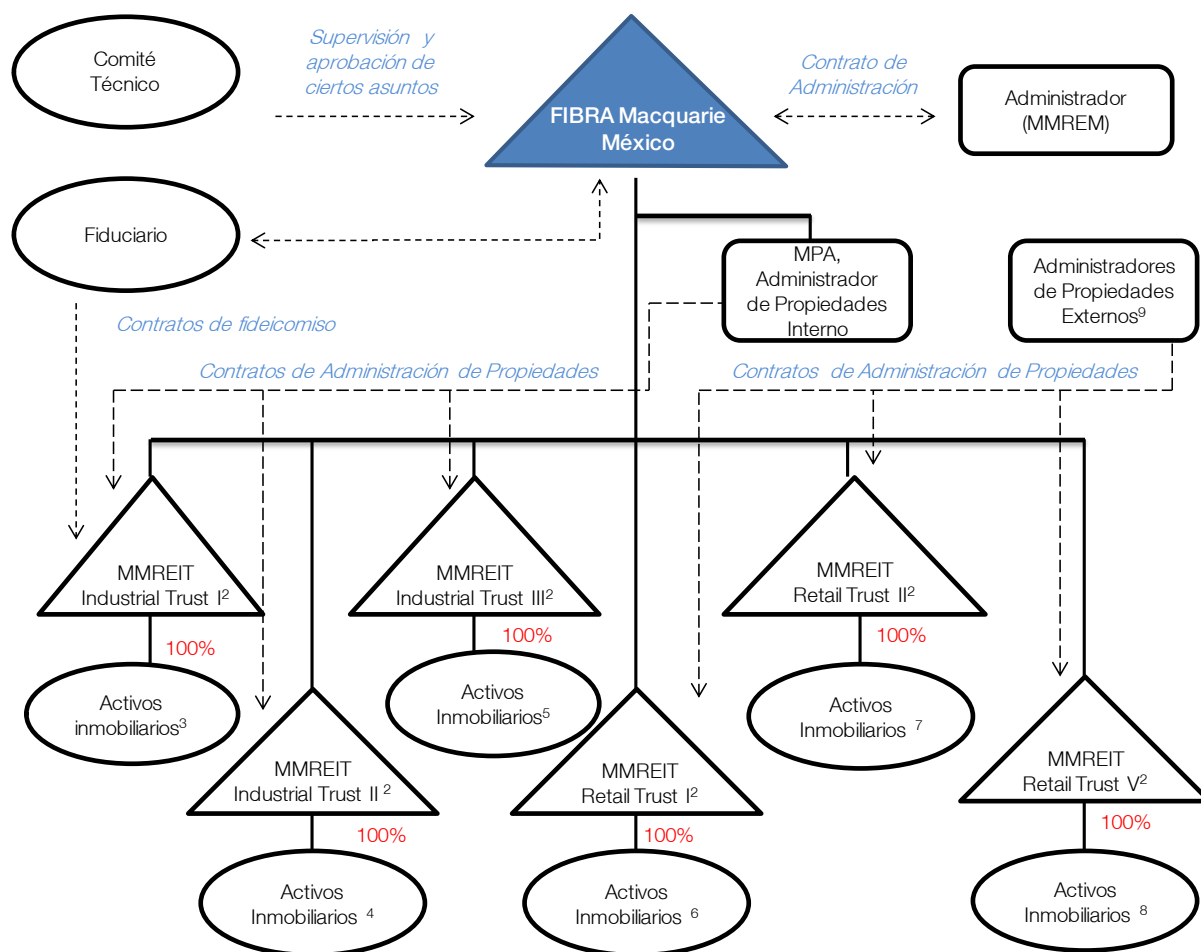
Año	Numero de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m²)	% Área en m² por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Renta Mensual Promedio por m² arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	15	2.2	1.0%	0.9	3.4%	33.74
2014 ⁽²⁾	53	19.4	8.4%	1.7	6.2%	7.14
2015	44	6.2	2.7%	1.3	4.9%	17.47
2016	30	35.5	15.4%	7.3	27.3%	17.13
2017 en adelante.....	149	167.4	72.6%	15.6	58.3%	7.76
Total.....	291	231	100%	EU\$26.8	100%	\$ 9.67

(1) Corresponde a 15 arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron haciendo pagos de arrendamiento mes a mes.

(2) Incluye 7 arrendamientos que vencieron el 31 de diciembre de 2013.

vii. Nuestra Estructura

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, respecto de los cuales nuestro Fideicomiso es titular de todos los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por los mismos con derechos económicos y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas, están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 31 de diciembre de 2013, nuestro fondo tiene la siguiente estructura:



(1) Nuestros fideicomisos de inversión celebraron contratos de administración de propiedades con MMREIT Property Administration, el cual es nuestro administrador de propiedades interno respecto de las propiedades de nuestro portafolio industrial.

(2) Nuestros Activos Inmobiliarios forman parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales, calificaron como fideicomisos con ingresos pasivos para efectos del impuesto sobre la renta.

(3) Portafolio de 171 propiedades que fue adquirido de afiliadas de GECREM y DCT. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, forman parte de uno de los Fideicomisos de Garantía GECREM con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro fideicomiso de inversión bajo el Crédito GECREM.

(4) Portafolio de 50 propiedades industriales que fue adquirido de afiliadas de CPA. Estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de uno de los Fideicomisos de Garantía CPA-GECREM con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro fideicomiso de inversión bajo el Crédito CPA-GECREM.

(5) Portafolio de 38 propiedades que adquirido de afiliadas de CPA y financiado en parte por una afiliada de MetLife como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de

garantía con dicha afiliada de MetLife como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de MetLife.

(6) Portafolio de cuatro propiedades comerciales que fue adquirido de Carr y sus socios. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, son parte de uno de los Fideicomisos de Garantía GECREM a fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro fideicomiso de inversión bajo el Crédito GECREM.

(7) Portafolio de una propiedad comercial que fue adquirida de Carr y sus socios. Esta propiedad, y los flujos derivados de la misma, son parte de uno de los Fideicomisos de Garantía CPA-GECREM a fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro fideicomiso de inversión bajo el Crédito CPA-GECREM.

(8) Portafolio de dos propiedades comerciales que fue adquirida de compañías controladas por FCM. Esta propiedad, y los flujos derivados de la misma, son parte de uno de los Fideicomisos de Garantía Banamex a fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro fideicomiso de inversión bajo el Crédito Banamex.

(9) Nuestros fideicomisos de inversión celebraron contratos de administración de propiedades con CBRE e Inmobiliaria de Destinos Urbanos, S.A. de C.V., las cuales son nuestros administradores externos de propiedades respecto de las propiedades de nuestro portafolio comercial.

viii. Administrador

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de MIRA. Bajo nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, operaciones entre partes relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de 8 miembros, de los cuales 3 miembros son miembros independientes; o (ii) los tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador:

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses.
- Las comisiones de desempeño son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las distribuciones previas para los tenedores de nuestros CBFIs en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador nuestro fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas invirtió un adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones) en nuestros CBFIs en nuestra Oferta Global, una reinversión de un monto igual al Bono de Fundador Neto (de conformidad con el Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2013, nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, mantiene 6.1% de nuestros CBFIs.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Edad
Jaime Lara	Director General	49

Nombre	Cargo	Edad
Simon Hanna	Director de Finanzas	37
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias	54
Juan Monroy	Director de Adquisiciones	39
Jaime del Río	Director de Relaciones con Inversionistas	55

Jaime Lara. El señor Lara empezó a trabajar en Macquarie en 2011, con un enfoque en identificación de oportunidades de inversión para adquisiciones inmobiliarias de propiedades industriales, oficinas y comerciales. Con 18 años de experiencia en inversión inmobiliaria y en operaciones de financiamiento, el Sr. Lara anteriormente fue socio administrador de una compañía de desarrollo residencial con un enfoque de inversión en la Ciudad de México, México. El señor Lara también fue director administrativo y co-director en Carlyle Latin America Real Estate Fund, y fue director regional en MetLife Real Estate Investments, con un enfoque en créditos e inversiones de capital en América Latina, y también fue director de GE Capital Real Estate, donde fue parte del equipo que estableció las operaciones de créditos e inversiones de capital de la compañía en México. El señor Lara tiene una licenciatura en Ingeniería Industrial y en Sistemas y una maestría en Economía y Negocios del Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM).

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

Peter Gaul. El señor Gaul empezó a trabajar en Macquarie en 2012. El señor Gaul tiene 25 años de experiencia en bienes inmuebles y finanzas en bienes inmuebles, 14 de ellos en el mercado mexicano, más recientemente como dueño de Polygon Realty, un proveedor de servicios de desarrollo e inversión enfocados en los sectores inmobiliarios, industrial y comercial. El señor Gaul también es ex vicepresidente de Verde Realty, donde fue el responsable de las operaciones de adquisición, desarrollo y arrendamiento de la compañía en el noreste de México. También es ex vicepresidente de Corporate Properties of the Americas, en la que fundó el programa de adquisición de propiedades industriales de la compañía y ex director de GE Capital Real Estate Mexico, donde se encargó de las relaciones con los principales acreedores de la compañía y donde más adelante originó las primeras inversiones de capital inmobiliario de la compañía en México. Además, el Sr. Gaul ha participado en la adquisición de más de siete millones de pies cuadrados de bienes inmuebles y el desarrollo de más de 100 hectáreas de espacio industrial a lo largo de diversas ciudades en México. El señor Gaul tiene una licenciatura en Historia de la Universidad de Wesleyan y una maestría en Administración de Empresas de NYU Stern Business School.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 14 años de experiencia de inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue Director de Adquisiciones en Acadia Realty Trust, un REIT (Real Estate Investment Trust o Fideicomiso de Inversión en Bienes inmuebles) enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en Onex Investment Corp. En Onex Investment Corp y en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones e inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en Administración de

Empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también fue profesor en el ITESM.

Jaime del Río. El Sr. del Río se unió a Macquarie en 2014 proveniente de Consorcio ARA, una compañía constructora con sede en México, en donde fungió como Director de Relaciones con Inversionistas desde 2005 hasta 2014. Antes de ello, el Sr. del Río pasó siete años en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) de México para el sector privado, y ostentó diversas funciones, incluyendo Director de Relaciones Institucionales y Director de Administración de Riesgos. El Sr. del Río comenzó su carrera en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, en donde fungió como Profesor e Investigador en el Departamento de Matemáticas. El Sr. del Río cuenta con un título de Físico por la Universidad Nacional Autónoma de México, una Maestría en Ciencias con especialidad en Física por la Southern Illinois University en Carbondale, una Maestría en Artes por la Southern Illinois University en Carbondale y concluyó un Doctorado en Servicios Financieros en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto al Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Edad
Martin Stanley	Director	50
Matthew Banks	Presidente y Director	52
Graeme Conway	Director	39
Jonathan Davis	Director	62
Nick O'Neil	Director	35

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de MIRA. Se unió a Macquarie en julio del 2004 para colaborar en el establecimiento del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie, y para dirigir la adquisición y la administración de los activos de infraestructura de este y otros fondos. En esta posición, el Sr. Stanley ha supervisado las adquisiciones de Wales & West Utilities, Energy Power Resources y sus compañías hermanas, Wightlink, Bristol Airport, Thames Water, APRR, National Car Parks, Airwave, National Grid Wireless (Arqiva), Techem, Condor Ferries, Brussels Airport, Copenhagen Airports, CRa y Thyssengas. Ha estado involucrado en la adquisición y administración continua de Decarred, Mareña Renovables y un paquete de torres de telecomunicación adquiridas de Telefónica. Antes de unirse a Macquarie, Martin Stanley fue director en TXU Europe Group, cuyo principal negocio eran los servicios de energía, incluyendo la generación, suministro y comercialización de electricidad y gas. Martin Stanley tiene más de veinte años de experiencia en el sector de servicios públicos, principalmente a través de su trabajo en Manweb, propietario de los activos regulados y titular de la licencia para la red de distribución de energía que abarca Merseyside, Cheshire y North Wales.

Matthew Banks. Matthew Banks es actualmente uno de los directores ejecutivos de Macquarie y es el Director Global de MIRA Real Estate, la cual administra fondos de bienes inmuebles asociados con inversiones y proyectos inmobiliarios localizados en Australia, Asia y América Central. Banks es miembro del Comité Ejecutivo Australiano de MIRA y también es Director del negocio Real Estate Banking dentro de Macquarie Group, la cual administra proyectos e inversiones importantes en Australia y Sudáfrica. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro del Grupo de Bienes Raíces y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie. Previamente, Matthew Banks fue director general de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos y Australia de Lend Lease Corporation.

Graeme Conway. El señor Sr. Conway, radicado en Nueva York, es el Director de Macquarie Infrastructure

and Real Assets (MIRA) en las Américas y es parte del Comité Ejecutivo de MIRA en las Américas. Tiene más de 16 años de experiencia en infraestructura y ha trabajado en mercados alrededor del mundo incluyendo Australia, Europa y Norteamérica. El Sr. Conway ha dirigido numerosas transacciones en los sectores de agua, energía, almacenamiento y energía renovable. El Sr. Conway inició su carrera con Macquarie en 1997 y ha trabajado en asesoría, administración financiera de proyectos, finanzas estructuradas y administración de fondos de infraestructura. En 2001, el Sr. Conway se mudó al Reino Unido, donde fue parte fundamental de la creación del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie, MEIF1. El Sr. Conway creó posteriormente el equipo Europeo de Energía y Servicios Públicos de Macquarie Capital Advisory y, más adelante, se convirtió en el Director de Macquarie Capital Europe. Posee una Licenciatura en Ingeniería (graduado con honores) y una Licenciatura en Comercio con énfasis en Finanzas y Administración por la University of Western Australia.

Jonathan Davis. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. A través de dicho cargo, el Sr. Davis ha obtenido amplia experiencia y múltiples relaciones con diversas compañías y con el sector público en México, incluyendo la obtención de fuentes de negocios y la evaluación de oportunidades de inversión. El señor Davis trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la CNBV y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (donde también fungió como Director General de Crédito Público antes de ser Tesorero). El señor Davis también es miembro de los consejos de Banobras, Banco Wal-Mart y Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro.

Nick O'Neil. El señor O'Neil está al mando de MIRA México. Él es director general de Macquarie Mexican Infrastructure Fund, primer fondo en América Latina de Macquarie que inició en 2009. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo recaudación de fondos para infraestructura, estructuración, administración de fondos y de inversiones, y administración de activos. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de MIRA, incluyendo todas las compañías del portafolio en México, y es parte del consejo del socio general de Macquarie Crop Partners. Antes de mudarse a México en enero del 2009, el Sr. O'Neil fue miembro del equipo de administración de un gran número de fondos administrados por MIRA. El señor O'Neil ha estado con Macquarie desde el año 2007 y recibió su licenciatura en Artes y licenciatura en Derecho por la Universidad Bond.

Miembros del Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está integrado por 8 miembros, de los cuales tres miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Edad
Matthew Banks	Director Global de MIRA Real Estate	52
Nick O’Neil	Director de MIRA México	35
Jaime Lara	Director General de nuestro Fideicomiso	49
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias de nuestro Fideicomiso	54
Juan Monroy	Director de Adquisiciones de nuestro Fideicomiso	39
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	63
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	73
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	46

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar y el Sr. Aziz. La información biográfica del Sr. Banks y el Sr. O’Neil se establece en la sección “Consejo de Administración de nuestro Administrador” y la información biográfica de los señores Lara, Gaul y Monroy, se establece en la sección “Directores Ejecutivos de nuestro Administrador.”

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay es el Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Socio Director de BIE Consultores; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro de la Junta Editorial del periódico Capital de México. El Dr. de Garay también ha realizado trabajos de consultoría para Oracle de México y otras compañías internacionales.

El Dr. de Garay se especializa en economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y tiene un doctorado en Desarrollo Regional de la Universidad de Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim’s Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es socio fundador de SAI Derecho & Economía. Sus áreas de especialización son competencia, fusiones y adquisiciones y arbitraje. Ha sido seleccionado por Chamber’s como Mejor Abogado y por Who’s Who Legal como uno de los mejores abogados en estas áreas en México. Formó parte del equipo de negociación del Gobierno de México a cargo de las negociaciones del TLCAN en los grupos de resolución de conflictos y de propiedad intelectual. El Sr. Aziz es miembro fundador de Centro de Arbitraje de México,

Alkara (subastas electrónicas), y NAFTA Fund of Mexico (un fondo de capital privado). Ha participado en consejos de administración de varias empresas de Estados Unidos y México, incluyendo NAFTA Fund of Mexico L.P., Road 9 Inc., Regional Market Makers Inc., Grupo Editorial Armonia y Baskin Robbins México.

El Sr. Aziz recibió su título de abogado con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México. Obtuvo una Maestría en Derecho Internacional con honores de la Universidad de Georgetown y una Maestría en Derecho Comunitario de Collège d' Europe en Brujas, Bélgica. Como parte de su labor pro bono, es consejero de JUCONI (Junto con los Niños), una organización no lucrativa dedicada a brindar soluciones efectivas para los niños de la calle en México.

ix. Administración de Propiedades

A la fecha de este reporte, la administración diaria de las propiedades que componen nuestro portafolio la están llevando a cabo inicialmente administradores de propiedades que están contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión y supervisados por nuestro Administrador y Comité Técnico. Para estos efectos, nuestros Fideicomisos de Inversión han celebrado contratos de administración de propiedad (a) con respecto a nuestro portafolio industrial, MMREIT Property Administration, nuestro administrador de propiedades interno (el 31 de diciembre de 2013 nuestros fideicomisos de inversión dieron por terminado los contratos de administración de propiedades con (i) Intramerica Industrial, una afiliada de GECREM, nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que se adquirieron de afiliadas de GECREM, y (ii) una filial de CPA, con respecto a las propiedades que adquirimos de filiales de CPA); y (b) con respecto al Portafolio de Carr y FCM, CBRE (el 31 de marzo de 2014, nuestro fideicomiso de inversión dio por terminado el contrato de administración de propiedades con Inmobiliaria de Destinos Urbanos, S.A. de C.V. con respecto a la administración de las propiedades adquiridas de Carr). Nuestros administradores de propiedades externos cuentan con una vasta experiencia en la prestación de servicios de administración de propiedades y es por eso que consideramos que están bien posicionados para administrar nuestras propiedades.

Nuestro administrador de propiedades interno recientemente establecido, MMREIT Property Administration, sus directores ejecutivos y empleados senior cuentan con experiencia considerable en la administración de propiedades en la industria inmobiliaria mexicana. Creemos que una plataforma integrada, a través de nuestro administrador de propiedades interno, estrechará nuestras relaciones con arrendatarios, reestructurará nuestro proceso de arrendamiento y administración, identificará y atenderá de forma más efectiva las áreas de mejora en nuestras propiedades y su administración, y facilitará el flujo de información para la administración.

x. Estatus de FIBRA

Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. Los activos inmobiliarios en los que invertimos son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales calificarán como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos con trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, nuestro Fideicomiso deberá distribuir entre los tenedores de CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal neto. En términos generales, las distribuciones realizadas por una FIBRA están sujetas a impuesto sobre la renta a una tasa del 30%, el cual es retenido por la FIBRA o el intermediario financiero a través del cual se mantienen los certificados, y es acreditable por sus beneficiarios; sin embargo, ciertos beneficiarios, como las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (SIEFORES) y los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros inscritos como tales ante las autoridades fiscales mexicanas, no están sujetos a este impuesto y tienen derecho a recibir el resultado fiscal neto distribuido en términos brutos.

xi. Política de Distribución

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la política de distribución que adopte nuestro Comité Técnico, la cual deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto por el Artículo 187 de la LISR. Cualquier cambio a nuestra política de distribución que no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 188 de la LISR deberá ser aprobado por la asamblea de tenedores. Actualmente esperamos distribuir una cantidad equivalente a 100% de nuestro efectivo disponible

para distribución. Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas para requisitos de capital de trabajo, gastos del fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Sujeto a nuestra política de distribución, las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones serán a discreción de nuestro Administrador y dependerán de nuestros ingresos, condición financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, nuestro cumplimiento con los requisitos aplicables a FIBRAS, y aquellos otros factores que a su discreción determine nuestro Administrador. No podemos asegurar que nuestra política de Distribuciones no cambiará en el futuro.

El 26 de abril de 2013, declaramos una distribución del 92.9% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 1 de enero de 2013 al 31 de marzo de 2013, equivalente a \$0.35 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de una reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$0.12 por CBFI, por un total de \$0.47 por CBFI, que se pagó el 14 de mayo de 2013. El 26 de julio de 2013, declaramos una distribución del 98.9% de nuestros fondos provenientes de operaciones a partir del 1 de abril de 2013 hasta el 30 de junio de 2013 o \$0.38 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de la reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$0.12 por CBFI, para un total de \$0.50 por CBFI, la cual se pagó el 19 de agosto de 2013. El 25 de octubre de 2013, declaramos una distribución del 82.8% de nuestros fondos provenientes de operaciones a partir del 30 de junio de 2013 hasta el 30 de septiembre de 2013 o \$0.38 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de la reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$0.12 por CBFI, para un total de \$0.50 por CBFI, la cual se pagó el 6 de noviembre de 2013. El 26 de febrero del 2014, declaramos una distribución de 92.3% de nuestros fondos provenientes de operaciones a partir del 30 de septiembre de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2013, o \$0.36 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de la reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$0.11 por CBFI, para un total de \$0.47 por CBFI, la cual se pagó el 10 de marzo del 2014.

xii. Resumen de Información Financiera

Estado de resultados integrales.

A continuación se plantea el estado de resultados del Fondo que representa el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013 y el periodo de 13 días de operación del 19 diciembre 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012.

	2013	2012
	\$'000	\$'000
Ingresos por la arrendamiento de propiedades	1,706,321	156,070
Gastos de propiedades	(188,168)	(4,659)
Ingresos netos de propiedades	1,518,153	151,411
Comisiones por administración	(150,860)	(4,558)
Gastos relacionados con transacciones	(258,870)	(564,530)
Honorarios profesionales, legales y gastos de seguros	(59,260)	(9,580)
Total de gastos	(468,990)	(578,668)
Otros ingresos	110,597	-

Costos financieros	(554,782)	(21,346)
Ingresos por intereses	101,453	1,629
Pérdida cambiaria, neta	(17,581)	(278,125)
Ganancia (pérdida) cambiaria neta sobre inversiones inmobiliarias en moneda extranjera medidas a valor razonable	458,905	-
Revaluación de inversiones inmobiliarias medidas a valor razonable	(80,413)	-
Utilidad/(pérdida) para el ejercicio /periodo	1,067,342	(725,099)

xiii. Información relevante del periodo

No hay cambios materiales, incumplimientos o procedimientos legales

No se han producido cambios materiales en la información presentada anteriormente, incluyendo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, nuestros Contratos de Administración de Propiedades, o de cualesquiera otros acuerdos materiales relacionados con nuestras operaciones. Por otra parte, no se han producido incumplimientos de contrato con respecto a los contratos citados.

No hay procedimientos legales contra el Administrador, los Administradores de Propiedades, el Fiduciario, o cualquier otro tercero responsable al Fideicomiso o a los Tenedores, en cada caso, en su respectivo carácter.

Eventos Relevantes

A continuación se encuentra un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso a partir de 1 de enero de 2013 hasta el 31 de marzo de 2014 de conformidad con el Reglamento de la CNBV (todos los montos en \$ y EU\$ se han convertido, cuando se ha requerido, utilizando el tipo de cambio revelado en el respectivo comunicado):

- El 28 de marzo del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM concluyó la adquisición de un 50% de participación en un portafolio de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional de Kimco Realty Corporation. FIBRAMM adquirió su 50% de participación por \$1,470 millones (aproximadamente EU\$113.2 millones), sin incluir el IVA, los costos de la transacción e impuesto predial.
- El 27 de marzo del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había concluido la adquisición de City Shops del Valle, un centro comercial de 15,914 metros cuadrados (171,297 pies cuadrados) que se ubica en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Colonia del Valle. FIBRAMM había anunciado previamente en julio de 2013 su acuerdo para adquirir City Shops del Valle como parte de la adquisición de un portafolio de seis propiedades. La adquisición de la propiedad City Shops del Valle estuvo condicionada a la finalización de su construcción. FIBRAMM pagó aproximadamente \$2,800 millones (EU\$216.9 millones) por las seis propiedades, sin contar los costos de la transacción e impuestos, con un pago contingente potencial (*earn-out*) de hasta aproximadamente \$84.4 millones (EU\$6.5 millones de dólares) pagaderos a los vendedores sobre la base del arrendamiento adicional.
- El 3 de marzo del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que la distribución previamente declarada de FIBRAMM de \$0.47 por CBFI del trimestre que concluyó el 31 de diciembre del 2013 sería pagadero a los accionistas el 10 de marzo del 2014 con una fecha de registro del 7 de marzo del 2014. FIBRAMM ha declarado distribuciones totales por \$1.94 pesos en 2013, monto que se ubica en la parte más alta del rango de la directriz de FIBRAMM.
- El 26 de febrero del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando los resultados financieros de FIBRAMM del cuarto trimestre y de todo el ejercicio 2013. FIBRAMM reportó ingresos totales por arrendamiento de propiedades por \$476.9 millones durante el cuarto trimestre de 2013 y \$1.71 mil

millones por todo el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013. Los fondos provenientes de las operaciones alcanzaron un total de \$233.2 millones durante el trimestre y \$927.0 millones por todo el ejercicio 2013. La oferta global inicial de FIBRAMM tuvo lugar el 19 de diciembre de 2012 y, como resultado, FIBRAMM no ha reportado los datos comparativos del periodo anterior. Al 31 de diciembre de 2013 había en circulación 604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM.

- El 21 de febrero del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que el Sr. Graeme Conway se había integrado al consejo de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (MMREM), el administrador de FIBRA Macquarie México. El señor Sr. Conway, radicado en Nueva York, es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) en las Américas y es parte del Comité Ejecutivo de MIRA en las Américas, el Sr. Conway sustituye al Sr. Michael Cook.
- El 24 de enero del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando el lanzamiento de la plataforma de administración de propiedades interna de FIBRAMM, MMREIT Property Administration (MPA). La nueva plataforma, que se lanzó en enero, es una plataforma de servicio completo responsable de ofrecer administración de propiedades industriales, arrendamiento y servicios contables. MPA tiene su sede en Monterrey.
- El 22 de enero de 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de febrero de 2014 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría a la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del cuarto trimestre y de todo el ejercicio 2013.
- El 23 de diciembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había alcanzado un acuerdo para adquirir el 50% de participación de un portafolio de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional por \$1,470 millones (aproximadamente EU\$113.3 millones) sin incluir IVA, costos de la operación e impuesto predial de Kimco Realty Corporation.
- El 15 de noviembre de 2013, el Fiduciario hizo público un Convenio de Voto e Instrucción de Divulgación.
- El 7 de noviembre de 2013, el Fiduciario hizo público un aviso con fines informativos de emisión adicional de CBFIs.
- El 6 de noviembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había concluido la adquisición de cinco de las seis propiedades que había acordado adquirir de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios durante el tercer trimestre. Se esperaba que el cierre de la sexta propiedad, City Shops del Valle, ocurriera a finales de 2013 o a principios del 2014 cuando el desarrollo estuviera completamente terminado.
- El 4 de noviembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había concluido su adquisición de dos propiedades comerciales ubicadas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) de empresas controladas por Fondo Comercial Mexicano por \$2,000 millones (aproximadamente EU\$153.3 millones). Incluyendo los costos de operación y el impuesto predial, el valor total de la adquisición es de \$2,100 millones (aproximadamente EU\$158.4 millones).
- El 24 de octubre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando sus resultados y distribución del tercer trimestre. FIBRAMM reportó ingresos totales por \$413.5 millones para el tercer trimestre de 2013 y \$1,230 millones para el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2013. Durante el trimestre, los ingresos base de renta alcanzaron un total de \$377.6 millones, incluyendo un ingreso de una sola vez por terminación de arrendamiento por \$25.7 millones. Al 30 de septiembre de 2013 había en circulación 567,166,126 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM.
- El 22 de octubre del 2013 el Fiduciario hizo un anuncio público informando la firma de un arrendamiento de 133,168 pies cuadrados (12,372 metros cuadrados) en Ciudad Juárez, incluyendo una ampliación de 98,328 pies cuadrados (9,135 metros cuadrados) de un espacio previamente arrendado.

- El 21 de octubre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando el nombramiento del Sr. Simon Hanna como Director de Finanzas. El Sr. Hanna sustituye a la Srita. Amberly Turner quién prestaba sus servicios como Directora de Finanzas de FIBRAMM.
- El 17 de octubre del 2013, el Fiduciario emitió una declaración pública anunciando que FIBRAMM concluyó su adquisición de 15 propiedades industriales de las afiliadas de DCT Industrial Trust Inc., por EU\$82.7 millones (aproximadamente \$1,100 millones). Incluyendo los costos de la operación y el impuesto predial, el valor total de adquisición es de EU\$86.2 millones (aproximadamente \$1,100 millones).
- El 15 de octubre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 25 de octubre de 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría a la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del tercer trimestre de 2013.
- El 15 de octubre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 15 de octubre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 30 de septiembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para ofrecer una actualización sobre su transición hacia una plataforma de administración de propiedades interna. FIBRAMM también anunció que adelantaría la fecha de vencimiento de su convenio de transición de administración de propiedades con GE Capital Real Estate México (GECREM) al 31 de diciembre de 2013, un año antes de lo dispuesto en el contrato original. Durante el primer trimestre de 2013, podrían continuar algunos servicios de transición de tipo contable y de otra índole. En diciembre de 2013 también se podrían dar por terminados otros contratos de administración de propiedades de FIBRAMM con Corporate Properties of the Americas (CPA).
- El 30 de septiembre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 30 de septiembre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 20 de septiembre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 20 de septiembre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 18 de septiembre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 18 de septiembre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 3 de septiembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para dar a conocer los materiales para la conferencia telefónica con analistas e inversionistas a fin de analizar la transacción recientemente anunciada el 4 de septiembre a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este.
- El 2 de septiembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había alcanzado un acuerdo para adquirir dos propiedades comerciales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) de empresas controladas por Fondo Comercial Mexicano por \$2,000 millones (aproximadamente EU\$153.0 millones).
- El 19 de agosto del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que Eduardo Camarena se retiraba como Director de Relaciones con Inversionistas de FIBRAMM en busca de una nueva oportunidad en una empresa familiar. Jay Davis, un miembro de alto nivel del equipo de relaciones con

inversionistas de Mcquarie Infrastructure and Real Assets, director de más de 40 vehículos de infraestructura e inversión inmobiliaria a nivel mundial, se hará responsable en forma interina.

- El 5 de agosto de 2013, el Fiduciario hizo pública una presentación para una Asamblea de Tenedores de FIBRAMM.
- El 25 de julio del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había dado a conocer sus resultados del trimestre concluido el 30 de junio del 2013. FIBRAMM reportó ingresos totales para el segundo trimestre de 2013 por \$414.1 millones. Los ingresos base por renta alcanzaron un total de \$393.9 millones, incluyendo ingresos de una sola vez por terminación de arrendamiento por \$9.7 millones durante el periodo. Al 30 de junio de 2013, FIBRAMM tenía en circulación 567,166,126 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).
- El 23 de julio de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para dar a conocer los materiales para la conferencia telefónica con analistas e inversionistas a fin de analizar la transacción recientemente anunciada el 24 de julio a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este.
- El 22 de julio del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando la recepción de una devolución de Impuesto al Valor Agregado por un total de \$2,400 millones (aproximadamente EU\$194 millones), que incluyó una actualización por inflación. El IVA se pagó en relación con la adquisición de las 244 propiedades industriales que integraban el portafolio inicial de FIBRAMM, las cuales fueron adquiridas después de la constitución del fondo y se colocaron en la Bolsa Mexicana de Valores en diciembre de 2012.
- El 22 de julio del 2013, el Fiduciario emitió una declaración pública anunciando que FIBRAMM alcanzó un acuerdo con las afiliadas de DCT Industrial Trust Inc. para adquirir un portafolio de 15 propiedades industriales que se ubican en cinco estados de la República Mexicana por EU\$82.7 millones (aproximadamente \$1,000 millones). Incluyendo los costos de la operación y el impuesto predial, el valor total de adquisición es de EU\$86.2 millones (aproximadamente \$1,100 millones).
- El 16 de julio del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había alcanzado un acuerdo con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios para la compra de un portafolio de seis propiedades por \$2,800 millones (aproximadamente EU\$220.4 millones) con un pago contingente potencial (*earn-out*) de hasta \$84.4 millones (aproximadamente EU\$6.6 millones de dólares) sobre la base del arrendamiento adicional.
- El 11 de julio de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de julio de 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría la publicación de los resultados de los resultados financieros de FIBRAMM del segundo trimestre de 2013.
- El 28 de mayo de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 28 de mayo del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 25 de abril del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando los resultados y distribución de MMREIT del primer trimestre. Los ingresos totales de FIBRAMM durante el primer trimestre de 2013 alcanzaron \$407.0 millones. Los ingresos por renta alcanzaron un total de \$384.2 millones. Los ingresos operativos netos (NOI) del trimestre ascendieron a \$360.3 millones. Los NOI por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario o CBFI ascendieron a \$0.64 sobre la base de 567,166,126 CBFIs totales en circulación al 31 de marzo de 2013. La utilidad neta para el primer trimestre alcanzó un total de \$84.4 millones o \$0.15 por CBFI sobre la base de 567,166,126 CBFI totales en circulación al 31 de marzo de 2013.
- El 17 de abril de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de abril de 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del primer trimestre de 2013.

- El 2 de abril del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 2 de abril del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 25 de febrero del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para dar a conocer los resultados financieros de FIBRAMM del periodo concluido el 31 de diciembre del 2012. FIBRAMM reportó ingresos totales para el cuarto trimestre abreviado por \$156.1 millones, incluyendo ingresos de una sola vez por terminación de arrendamiento por \$98.3 millones durante el periodo. Los recursos provenientes de las operaciones alcanzaron un total de \$121.7 millones y la pérdida neta del cuarto trimestre, durante el periodo de operación del 19 de diciembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012, alcanzó un total de \$725.1 millones. Al 31 de diciembre de 2012 había en circulación 511,856,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM.
- El 22 de febrero del 2013, el Fiduciario anunció que llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de febrero del 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del cuarto trimestre.
- El 7 de febrero del 2013, el Fiduciario anunció al público que FIBRAMM ejerció su derecho a pagar voluntariamente por anticipado su Crédito de IVA por EU\$70 millones con Macquaire Bank Limited. Considerando los ahorros por pago de intereses y la consecuente reducción en su apalancamiento, FIBRAMM decidió pagar por anticipado su Crédito de IVA con MBL utilizando el efectivo disponible al concluir su oferta global y la opción de sobreasignación parcialmente ejercida en relación con la misma.
- El 28 de enero del 2013, el Fiduciario anunció al público que el 28 de enero del 2013 se llevó a cabo la primera asamblea de tenedores del fideicomiso inmobiliario creado por FIBRAMM con los siguientes resultados: Ningún tenedor había ejercido su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico de FIBRAMM; y se confirmó la autonomía de los miembros independientes del Comité Técnico de FIBRAMM, Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz.
- El 24 de enero del 2013, el Fiduciario anunció que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores en relación con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 24 de enero del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 17 de enero del 2013, el Fiduciario anunció que la opción de sobreasignación concedida por FIBRAMM en la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en México realizada por ésta el 13 de diciembre del 2012 a Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan Grupo Financiero, en su calidad de intermediarios colocadores mexicanos de la Oferta Pública en México, se ejerció parcialmente por un monto de 20,306,999 CBFIs emitidos por FIBRAMQ, conforme a las disposiciones contenidas en el prospecto de colocación y el contrato de colocación celebrado entre FIBRAMM y los intermediarios colocadores mexicanos en relación con la oferta pública en México; y la opción internacional de sobreasignación concedida por FIBRAMM en la oferta internacional de CBFIs realizada por FIBRAMM simultáneamente con la oferta pública en México el 13 de diciembre del 2012 a Morgan Stanley & Co. LLC, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., JPMorgan Securities, LLC, Banco BTG Pactual S.A. – Sucursal Islas Caimán y Macquarie Capital (USA) Inc; en su calidad de compradores iniciales conforme a la Oferta Internacional, se ejerció parcialmente por una cantidad de 35,003,127 CBFIs emitidos por FIBRAMQ, conforme a la disposiciones del memorándum de oferta y el contrato internacional de compra celebrado entre FIBRAMQ y los compradores iniciales en relación con la Oferta Internacional.

xiv. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

No existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que podrían tener un efecto material en nuestro Fideicomiso.

A esta fecha, el Fideicomiso no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil. Hasta donde sabemos, no hay procesos de litigación relevantes que podrían afectar nuestro portafolio significativamente.

c) Documentos de Carácter Público

Hemos presentado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de Jaime del Río, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas del Administrador ubicadas en Av. Paseo de la Reforma #115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, DF 11000, o en el teléfono +52 55 9178 7700 o mediante correo electrónico a la dirección jaimejose.delrio@macquarie.com.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Paseo de la Reforma 284 Piso 16, Col. Juárez, C.P. 06600

Lic. Areli Sánchez Carrasco / Lic. Araceli Uribe Barcenas / Lic. Alejandra Tapia Jiménez

aresanchez@monex.com.mx / auribe@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx

+52 55 5231 0564 / +52 55 5231 0324 / +52 55 5231 0161

d) Factores de Riesgo

Invertir en nuestros CBFIs implica un alto nivel de riesgo. Además de otra información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deberían considerar los siguientes riesgos. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar nuestro desempeño financiero y operativo de manera significativa y adversa. En consecuencia, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir, y los inversionistas podrían perder toda o parte de su inversión.

i. Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles

Nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros Activos Inmobiliarios no generan suficientes ingresos para saldar gastos operativos, incluyendo el servicio de deuda, comisiones de administración y de administración de propiedades y gastos de capital, nuestro rendimiento financiero se verá afectado de manera adversa e importante. Adicionalmente, una inversión en Activos Inmobiliarios implica gastos significativos (tales como pagos de deuda, impuestos a la propiedad y costos de mantenimiento) que por lo general no disminuyen cuando condiciones adversas de negocios, económicas o de otro tipo reducen

los ingresos por concepto de rentas. El ingreso derivado de, y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel de atractivo de nuestras propiedades para potenciales arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o nuestra incapacidad para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los arrendamientos por parte de nuestros arrendatarios;
- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;
- nuestra incapacidad para atraer y conservar a arrendatarios ancla conocidos en nuestras propiedades comerciales.
- competencia entre nuestras propiedades comerciales y otros centros comerciales u otros tipos de tiendas comerciales, así como otros canales comerciales, tales como e-commerce;
- percepción negativa por parte de los consumidores sobre la conveniencia y atractivo de nuestras propiedades comerciales;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales, incluyendo ;
- incrementos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- aumento de delitos y violencia, lo cual afecta el consumo en áreas donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Nuestros resultados de operación también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, incluyendo la lenta recuperación económica en Estados Unidos, lo cual puede resultar en una desaceleración económica en México en general, o en los mercados locales donde nuestras propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el incumplimiento de los arrendatarios bajo los arrendamientos;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir las rentas bajo nuevos contratos de arrendamiento debido a la baja demanda; y
- el acceso reducido a crédito puede resultar en el incumplimiento de los arrendatarios, en la no renovación de los contratos de arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida que adquiramos Activos Inmobiliarios en un mercado inestable, estamos expuestos al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, o el número de compañías que busca adquirir Activos Inmobiliarios disminuye, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de nuestras inversiones puede no apreciarse o puede depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse,

y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

Las acciones por parte de nuestros competidores pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de nuestras propiedades, o pueden afectar nuestra capacidad para hacer crecer nuestro portafolio.

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En años recientes, el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado, incluyendo la entrada de otras FIBRAs al mercado durante los dos años previos. Como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. Algunos de nuestros competidores pueden tener mayores recursos financieros que nosotros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, la competencia por parte de dichas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas para nosotros o incrementar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan venderlas. Con respecto a nuestras propiedades comerciales en particular, la apertura de nuevos centros comerciales cerca de nuestros centros comerciales pudiera requerir de inversiones no planificadas y pudiera dificultar nuestra capacidad para renovar nuestros contratos de arrendamiento o arrendarlos a nuevos arrendatarios. Dependiendo de los recursos disponibles, nuestros competidores pudieran tener mayor flexibilidad que nosotros y ser capaces de ofrecer concesiones de renta para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o a las tasas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podemos perder arrendatarios, y podemos vernos presionados para reducir nuestras tasas de renta con el objeto de retener a nuestros arrendatarios. Además, algunas de las propiedades de la competencia pueden ser más nuevas, estar mejor localizadas o ser más atractivas que las nuestras en cualquier otro sentido. Como consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Una porción significativa de nuestras propiedades cuenta con arrendamientos que expiran dentro de los próximos años y podríamos ser incapaces de renovar los arrendamientos, o podríamos sólo ser capaces de renovarlos en montos de renta menores a los montos de renta pagaderos en términos de los arrendamientos vigentes que están por expirar.

Las propiedades en nuestro portafolio tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 90.9% en términos del área bruta arrendable, con base en datos al 31 de diciembre de 2013, fecha posterior a la cual el promedio ponderado del periodo de arrendamiento restante para estas propiedades fue de 3.6 años (con base en el área arrendada). Además, los arrendatarios cuyos arrendamientos han vencido, que representan aproximadamente 2.7% de estas propiedades ocupadas, en términos de renta base anualizada, continúan ocupando espacio y nos proporcionan mensualmente los pagos de rentas. Al 31 de diciembre de 2013, aproximadamente 38.4% de nuestros arrendamientos industriales y 11.9% de nuestros arrendamientos minoristas y de oficinas, en términos de renta base anualizada, fueron programados para vencer al 31 de diciembre de 2015. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado a tarifas iguales o superiores a nuestras tarifas de renta existentes, o que disminuciones sustanciales a la renta, mejoras por parte de los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para los arrendatarios, no sean necesarias de ofrecer para atraer arrendatarios o para retener a los arrendatarios existentes. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales compiten con una cantidad limitada de demanda en México para los inmuebles comerciales y no podemos asegurar que habrá arrendatarios suficientes interesados en ocupar una tienda ancla o cualquier otro espacio rentable en nuestros centros comerciales y, si somos incapaces de arrendar espacio a algún arrendatario atractivo de una tienda ancla, el atractivo del respectivo centro comercial, en conjunto, disminuirá, con respecto a otros posibles arrendatarios. Además, en el futuro pudiéramos adquirir propiedades parcialmente ocupadas o sin desarrollar, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, y no podemos asegurar que seremos capaces de rentar dicho espacio vacante o sin desarrollar en términos favorables o en lo absoluto. En la medida que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas por extensos periodos de tiempo, podemos recibir ingresos reducidos o no recibir ingresos por

dichas propiedades. Más adelante, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende significativamente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad.

Nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para mantener e incrementar la ocupación de nuestras propiedades, además de nuestra capacidad para mantener o incrementar, simultáneamente, el monto de renta. Varios factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica global, pueden causar que los montos de renta que cobramos a nuestros arrendatarios disminuyan, además de que la capacidad para mantener los montos de renta actuales o para incrementar dichos montos en el futuro puede ser limitada. Los montos de renta para arrendamientos que están por expirar pueden ser más altos que aquellos que seamos capaces de cobrar para nuevos arrendamientos y podríamos vernos en la necesidad de ofrecer mayores concesiones de las que hemos otorgado en el pasado. Por consiguiente, no podemos asegurar que nuestras propiedades volverán a ser arrendadas en montos de renta iguales o por encima de nuestros montos de renta existentes o que no se ofrecerán reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones favorables de renovación para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Si somos incapaces de obtener montos de renta suficientes a lo largo de nuestro portafolio, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

Podríamos tener que realizar gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, lo cual afectaría nuestro desempeño financiero.

Podríamos tener que hacer concesiones en el precio de la renta, o de otro tipo, a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras o proporcionar servicios adicionales con el fin de retener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Como resultado, puede ser que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos, a fin de mantener a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento expiran y para atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, podríamos vernos en la necesidad de aumentar financiamientos de capital o de deuda para hacer frente a estos gastos, los cuales pueden no estar disponibles o no estarlo en términos favorables. Si no somos capaces de erogar los gastos necesarios, podríamos ser incapaces de retener a los arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos o de atraer nuevos arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestra incapacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios, o para hacerlo oportunamente, puede impactar negativamente nuestro desempeño financiero.

Todos nuestros ingresos derivarán sustancialmente de los arrendamientos de nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende significativamente de nuestra capacidad para arrendar espacio en nuestras propiedades en términos económicamente favorables, lo cual depende de, y se ve afectado por, la estabilidad financiera de nuestros arrendatarios, cualquiera de los cuales puede sufrir un cambio en su negocio en cualquier momento. Los arrendatarios pueden incurrir en mora en el pago de la renta, retrasar la fecha de inicio de los arrendamientos, negarse a extender o renovar el contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos poco favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. La condición financiera y resultados de operación de nuestros arrendatarios comerciales en particular están sustancialmente relacionados a las ventas de nuestros arrendatarios, las cuales dependen de varios factores relacionados al gasto de los consumidores y a otros factores que afecten el ingreso de los consumidores, incluyendo las condiciones económicas prevalecientes en México y en los mercados específicos en los que estén ubicados los centros comerciales. Una reducción en el flujo de clientes en nuestros centros comerciales como resultado de cualquiera de estos factores, o como resultado de una mayor competencia en las proximidades de los centros comerciales, podría resultar en una disminución de los volúmenes de ventas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar la renta. Para el año con término el 31 de diciembre de 2013, 3.9% del total de los ingresos estaba compuesto de componentes variables (basados en ventas de arrendatarios). Atendemos los casos de incumplimiento de nuestros arrendatarios caso por caso. Sin embargo, si una porción de nuestros arrendatarios es incapaz de realizar los pagos de renta, o de hacerlo a tiempo, o de cumplir con sus

obligaciones bajo los contratos de arrendamiento, nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera adversa.

Además, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. A pesar de que gran parte de nuestros arrendamientos están parcial o totalmente garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito o fianzas, el concurso mercantil o quiebra de los arrendatarios puede resultar en la terminación de sus respectivos arrendamientos, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualesquier declaraciones de concurso mercantil o quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar saldos vencidos y futuros pagos de renta.

Podemos ser incapaces de desalojar a un arrendatario oportunamente una vez terminados nuestros arrendamientos.

En México, en términos generales, históricamente la legislación en relación con los arrendamientos ha favorecido al arrendatario. Bajo los códigos civiles de todos los estados de México en los que se encuentran nuestras propiedades, se requiere una notificación de desalojo al término del arrendamiento. Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, un arrendatario permanece en posesión de la propiedad arrendada después de la terminación del respectivo contrato de arrendamiento, no existen recursos privados bajo la ley mexicana para el arrendador, y éste tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentra la propiedad arrendada. Un juicio, y la ejecución en México de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y costoso que puede tomar varios años. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos con nuevos arrendatarios afectaría adversamente nuestro desempeño financiero.

Contamos con poca historia operativa y podríamos ser incapaces de operar nuestro negocio exitosamente o implementar nuestras estrategias de negocio tal como se describe en el presente Reporte Anual.

Nosotros y nuestro Administrador nos constituimos el 14 de noviembre de 2012 y el 31 de julio de 2012, respectivamente, y ambos, de manera sustancial, comenzaron a operar después de concluir la Oferta Global Inicial, el 19 de diciembre de 2012. En consecuencia, nosotros y nuestro Administrador contamos con un historial operativo o de negocios limitado y estamos sujetos a todos los riesgos e incertidumbres relacionados con cualquier negocio de nueva creación, incluyendo el riesgo de no alcanzar exitosamente nuestros objetivos de negocio y que el valor de nuestra inversión disminuya sustancialmente.

Hemos empezado a implementar nuestra estrategia inicial, la cual se mantiene sujeta a potenciales cambios significativos en el futuro. Nuestra estrategia puede no ser exitosa y, si ello ocurre, podríamos ser incapaces de llevar a cabo cualesquier cambios necesarios a nuestra estrategia de manera oportuna. Existen incertidumbres sustanciales con respecto a los mercados de bienes inmuebles en los cuales podríamos invertir en un futuro, así como con respecto al momento en que podríamos realizar inversiones futuras y el precio que podríamos pagar en relación con dichas inversiones. No podemos asegurar que lograremos implementar nuestra estrategia exitosamente y como resultado la inversión en nuestros CBFIs está expuesta a un alto nivel de riesgo.

A pesar de que MIRA tiene experiencia significativa en inversión y administración de activos a nivel global, el desempeño de tales inversiones en el pasado no necesariamente es indicativo de nuestros resultados futuros. Además, a pesar de que nuestro Administrador ha empleado a individuos con experiencia a nivel local para encargarse de la administración del Fideicomiso, el historial previo de operaciones de MIRA en la industria inmobiliaria en México es limitado. Como resultado, estamos expuestos a riesgos relacionados con la ausencia de conocimiento de mercado, la necesidad de crear nuevas relaciones de negocios en las áreas en las que planeamos operar y la falta de familiaridad con los procedimientos gubernamentales locales y de obtención de permisos.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de activos, lo cual podría reducir los retornos a los inversionistas.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, con el fin de mantener nuestro régimen fiscal de FIBRA, podemos no ser capaces de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales creemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras.

Nuestro portafolio está concentrado en el sector industrial de bienes inmuebles, particularmente en el sector automotriz, y nuestro negocio puede ser afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Al 31 de diciembre de 2013, 91.8% de nuestro portafolio, en términos de ABA, y 82.8%, en términos de renta base anualizada, está integrado por bienes inmuebles industriales. Dicha concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en los sectores industriales de bienes inmuebles en México en mayor medida que si nuestras propiedades estuvieran más diversificadas a lo largo de otros sectores de la industria inmobiliaria. Además, los arrendamientos de arrendatarios de la industria automotriz representan aproximadamente el 41.4% de nuestra área total arrendada y el 42.6% de nuestra renta base anualizada para nuestros bienes inmuebles industriales al 31 de diciembre de 2013. Esa industria está sujeta a riesgos específicos que podrían resultar en desaceleraciones que podrían afectar adversamente a nuestros arrendatarios involucrados en dicha industria, incluyendo como resultado de las fluctuaciones en el precio global del petróleo y la lenta recuperación económica en los Estados Unidos. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus obligaciones del pago de las rentas, buscar que se les otorguen concesiones con respecto a las rentas o ser incapaces de celebrar nuevos arrendamientos. En dicho caso, si no somos capaces de volver a arrendar esos espacios en términos favorables, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Eventos o acontecimientos que afecten áreas en las cuales se encuentran concentradas geográficamente nuestras propiedades pueden impactar nuestro desempeño financiero.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, nuestro desempeño operativo se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales se encuentran concentrados nuestros Activos Inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2013, (i) las siguientes regiones muestran los siguientes porcentajes de nuestro ABA industrial: Chihuahua (20.3%), Tamaulipas (18.9%) y Nuevo León (12.6%); y (ii) los siguientes estados muestran los siguientes porcentajes de nuestro ABA comercial y de oficinas: Estado de México (42.3%), Distrito Federal (52.0%) y Guanajuato (5.7%). Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en dichos estados, estamos potencialmente expuestos a

desaceleraciones económicas en dichos estados, otros cambios en las condiciones locales de mercado de bienes inmuebles, inestabilidad social (tal como crimen) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, temblores y otros acontecimientos). En particular, Chihuahua y Tamaulipas han sufrido altos niveles de actividad criminal violenta en años recientes, lo cual podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestras propiedades. En caso de cambios económicos adversos u otros cambios en esos estados, nuestro desempeño financiero podría ser afectado material y adversamente.

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

Por lo general, nuestras propiedades comerciales están ancladas por arrendatarios de gran tamaño y reconocido prestigio a nivel nacional. Las operaciones de estos arrendatarios podrían desacelerarse en cualquier momento, lo cual podría debilitar considerablemente la situación financiera de los mismos. En dicho supuesto, los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales -incluyendo las tiendas ancla y otros establecimientos importantes- podrían incurrir en incumplimiento con sus obligaciones contractuales, solicitarnos concesiones para poder seguir operando, o declararse en insolvencia o quiebra; y cualquiera de estos hechos podría dar lugar a la terminación de los contratos de arrendamiento de dichos arrendatarios y a que perdamos los ingresos derivados de sus contratos. Por otra parte, algunos de nuestros arrendatarios podrían cerrar sus tiendas pero seguir pagando sus rentas, lo cual podría ocasionar una disminución en el tráfico de clientes y afectar las ventas de otros arrendatarios del centro comercial respectivo. Además de los posibles efectos de los cambios de circunstancias adversos, las fusiones o consolidaciones de grandes establecimientos podrían dar lugar al cierre de ciertas tiendas por motivos de recorte, duplicidad o exceso de cobertura geográfica. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales están sujetas a la significativa concentración de arrendatarios, donde el mayor arrendatario comercial, Grupo Lancedo, representa el 22.9% de nuestra área rentable comercial y 11.9% de nuestra renta comercial base anualizada al 31 de diciembre de 2013. Asimismo, nuestros diez más grandes arrendatarios industriales representan 22.0% del área industrial arrendada y 23.7% de la renta industrial base anualizada, al 31 de diciembre de 2013.

La pérdida de un arrendatario ancla u otro establecimiento importante, o el cierre de sus tiendas, podría ocasionar una disminución significativa en nuestros niveles de ocupación o en nuestros ingresos por arrendamiento; y podría suceder que no tengamos derecho de volver a arrendar el local vacante o que no logremos volver a arrendar de nueva cuenta el local vacante en términos atractivos o en lo absoluto. Más aún, en el supuesto de incumplimiento por parte de algún arrendatario ancla u otro arrendatario importante, podríamos experimentar demoras e incurrir en costos para hacer valer nuestros derechos como arrendador a fin de recuperar las cantidades adeudadas por dichos arrendatarios en términos de sus contratos. Cualquiera de estas situaciones, especialmente si el arrendatario involucrado cuenta con tiendas ancla en varias de nuestras propiedades comerciales, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

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

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

Nuestro desempeño financiero se ve afectado por los volúmenes de ventas y la capacidad de los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales para atraer clientela, lo que a su vez depende de factores externos tales como la situación económica a nivel nacional, estatal y regional, los niveles de gasto y confianza de los

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

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

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

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

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

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

responsabilidad civil y quedar obligados a indemnizar a los visitantes lesionados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

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

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

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

Nuestros Fideicomisos de Inversión han asumido ciertos pasivos o defectos existentes de las propiedades, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición o a la fecha del presente Reporte Anual. Defectos desconocidos o deficiencias podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por la propiedad, servidumbre u otros gravámenes. Los pasivos desconocidos pueden incluir pasivos por concepto de limpieza o reparación de condiciones ambientales no reveladas y que estén fuera del alcance de nuestra cobertura de seguros en materia ambiental, demandas de arrendatarios, proveedores u otras personas, impuestos no pagados y pasivos acumulados pero no pagados, ya sea incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otro modo.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición de Activos Inmobiliarios por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, dicha auditoría no incluye determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación de las propiedades. Estamos expuestos al riesgo de asumir, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad en contra de nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos defectos o pasivos desconocidos fuere mayor, individualmente o de manera conjunta, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

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

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

Nuestros Fideicomisos de Inversión cuentan con pasivos garantizados con los bienes que integran sustancialmente todos nuestros activos; nuestros activos y desempeño financiero puede verse adversamente afectado si somos incapaces de hacer los pagos requeridos en relación con nuestra deuda.

Al 31 de diciembre de 2013, nosotros y nuestros fideicomisos de inversión contábamos con pasivos por un monto principal insoluto total de aproximadamente EU\$1.0 mil millones (formado por aproximadamente EU\$951.3 millones conforme a las líneas de crédito de nuestros fideicomisos de inversión y aproximadamente EU\$50.9 millones conforme a nuestros créditos de IVA garantizados). Cada crédito contiene obligaciones financieras significativas, incluyendo obligaciones que requieren el mantenimiento de ciertos límites en la cobertura del servicio de la deuda, así como ciertos niveles de apalancamiento. Los acreditantes de estos créditos son los beneficiarios de las garantías sobre los bienes inmuebles que integran nuestro Portafolio y de los flujos de efectivo que de ahí derivan o, en el caso de nuestros nuevos Créditos de IVA garantizados, sobre los derechos fideicomisarios en nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales fueron afectados en garantía (incluyendo a través de fideicomisos de garantía).

En consecuencia, estamos expuestos a riesgos relacionados con financiamiento de deuda en general, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses y que nuestra vulnerabilidad con respecto a condiciones económicas adversas de la industria y el mercado aumente. Además, un mayor endeudamiento también agrava otros riesgos a los que estamos expuestos, tales como fluctuaciones de las tasas de interés, deterioro de las condiciones de mercado o deterioro de la capacidad de los arrendatarios para pagar la renta. No podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier deuda vencida, que tal refinanciamiento será en términos igual o más favorables que los términos del financiamiento vencido o que seremos capaces de obtener fondos de cualquier otra manera vendiendo activos u obteniendo capital para realizar pagos requeridos de deuda vencida.

Si nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión son incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda tal como se requiere, sus respectivos acreedores podrían vender los activos que garantizan sus respectivos créditos. En consecuencia, un incumplimiento en el pago de dicha deuda puede provocar que perdamos parte o todas nuestras inversiones. En caso de que ocurra y mientras continúe cualquier evento de incumplimiento bajo dichos créditos, estaremos limitados o impedidos para recibir cualesquiera flujos de efectivo derivados de nuestras propiedades. Esperamos incurrir, o que nuestros Fideicomisos de Inversión incurran, en deuda adicional en el futuro, ya sea a tasa fija o variable, para financiar adquisiciones adicionales, lo cual incrementará nuestra deuda total. Dicha deuda puede incluir, o un incumplimiento puede dar lugar a, prendas, garantías u otros gravámenes sobre nuestros activos, y dichas garantías podrían tener preferencia sobre los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs.

Además, podríamos convenir en sujetarnos a obligaciones financieras adicionales y más restrictivas con respecto a créditos celebrados en relación con deuda futura. Adicionalmente, si (i) incumplimos con las obligaciones de nuestros contratos de crédito, nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión podrían ser requeridos a pagar todo o parte de nuestra deuda antes de su fecha de vencimiento programada en un momento en que podríamos no ser capaces de conseguir financiamiento para el pago de dicha deuda o de conseguirlo en términos favorables; y (ii) nuestro Fideicomiso podría ser requerido a responder con todo su patrimonio por el pago total de algunos de nuestros financiamientos en ciertos casos, incluyendo que nuestros Fideicomisos de Inversión acreditados utilicen los recursos de dichos financiamientos en contravención a sus obligaciones contractuales, objeten el legítimo derecho de sus acreedores a acceder a sus garantías, inicien procedimientos voluntarios de concurso mercantil, disolución o liquidación, cometan actos de mala fe, fraude o dolo o si sus declaraciones contenidas en los contratos de crédito y de garantía fueron intencionalmente falsas y resulten en consecuencias adversas significativas.

Algunos de nuestros derechos fideicomisarios de nuestros Fideicomisos de Inversión están dados en prenda como garantía de nuestros Créditos de IVA.

El 10 de octubre, 29 de octubre y 4 de noviembre de 2013, celebramos tres Créditos de IVA garantizados con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, por un monto total de hasta EU\$50.9 millones, a efecto del financiamiento del IVA en relación con nuestras Adquisiciones Recientes, de las cuales, el 13 de marzo de 2014, se pagó el crédito de IVA garantizado que celebramos con relación a la adquisición del Portafolio DCT por un monto de EU\$10.7 millones. Estos Créditos están garantizados por (i) una prenda en primer lugar sobre una cuenta de reembolso de IVA establecida por nosotros para recibir pagos de conformidad con nuestro derecho de devolución del impuesto al valor agregado relacionado con impuestos al valor agregado pagados en la adquisición de los portafolios completados recientemente; (ii) nuestro derecho a

recibir el reembolso de IVA; y (iii) parte de los derechos de fideicomisarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión, hasta por una cantidad correspondiente a 2.6 mil millones de pesos. Si no somos capaces de realizar pagos de la deuda de conformidad con estos créditos, el acreditante puede ejecutar la garantía sobre los activos que tiene nuestro Fideicomiso en estos Fideicomisos de Inversión, lo que tendría un efecto negativo sobre nosotros.

El seguro de nuestras propiedades puede no cubrir adecuadamente todas las pérdidas y las pérdidas no aseguradas podrían afectarnos de manera sustancial y adversa.

Por lo general, nuestros arrendatarios serán responsables de los costos de la cobertura de seguros de las propiedades que les arrendamos, incluyendo cobertura por accidentes, responsabilidad civil, incendios, inundaciones, temblores, cobertura extendida y pérdida derivada de la interrupción del negocio o las rentas. Asimismo, existe la posibilidad de que adquiramos el seguro y nuestros arrendatarios nos reembolsen los gastos por las primas de seguros. Sin embargo, hay ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que, por lo general, no están cubiertos por el seguro, o lo están únicamente de manera parcial, porque no se estima económicamente viable o conveniente asegurarlos. Además, cambios en el costo o disponibilidad de los seguros podrían exponernos a pérdidas no aseguradas por accidentes. Bajo determinadas circunstancias, los ingresos derivados de seguros pueden no ser suficientes para restablecer nuestra posición económica con respecto a una propiedad afectada y podríamos vernos afectados de manera adversa e importante. Además, no tenemos seguro alguno designado para limitar las pérdidas en que pudiéramos incurrir como consecuencia de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que no sean causadas por un evento asegurado.

Condiciones peligrosas para el medio ambiente pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a extensas regulaciones en material ambiental bajo las leyes mexicanas, las cuales regulan materias tales como planeación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otras. Autoridades mexicanas federales, estatales y locales tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y gobiernos mexicanos estatales y municipales, son competentes para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra compañías que incumplan con la legislación ambiental y pueden suspender un desarrollo inmobiliario en incumplimiento. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño actual o anterior de una propiedad o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que nuestros arrendamientos por lo general requieren a los arrendatarios que operen en cumplimiento de todas las leyes aplicables y que nos indemnicen en contra de cualquier responsabilidad ambiental derivada de las actividades de dichos arrendatarios en la propiedad relevante, podríamos estar sujetos a responsabilidad objetiva en virtud de nuestra calidad de dueños. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios cumplirán con sus obligaciones de indemnización bajo nuestros contratos de arrendamiento, si las hay. Además, el descubrimiento de contaminación o de violaciones a las leyes ambientales en cualquiera de nuestras propiedades puede generar altos costos de reparación de daños o multas, penalidades u otro tipo de responsabilidades u obligaciones atribuibles al arrendatario de la propiedad relevante. Tales responsabilidades u obligaciones pueden afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para pagarnos, incluyendo pagos por concepto de rentas y, cuando sea aplicable, pagos por concepto de indemnización.

Algunas de nuestras propiedades o propiedades futuras que en su caso adquiramos nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión contienen o podrán contener, tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas o transformadores que contengan PCBs (policlorobifenilos). Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar al lado de, o cerca de otras propiedades respecto de las cuales, entre otros, los anteriores propietarios o arrendatarios de nuestras propiedades, hayan realizado o realizarán en el futuro, actividades que conlleven la liberación de sustancias tóxicas o peligrosas, o

pueden causar que incurramos en costos de evaluación o remediación que podríamos no recuperar (en todo o en parte) de los vendedores de nuestro Portafolio.

A pesar de que hemos llevado a cabo, en relación con adquisiciones anteriores y, tenemos la intención de realizar estudios ambientales con respecto a cualquier adquisición en el futuro, incluyendo evaluaciones ambientales “Fase 1” y evaluaciones de cumplimiento regulatorio con respecto a arrendatarios relevantes, dichos estudios tienen un alcance limitado y en consecuencia podrían no detectar condiciones ambientales materiales, responsabilidades o problemas de cumplimiento. En particular, como resultado de la diferencia que existe entre las leyes ambientales en México y Estados Unidos, los estudios ambientales, llevados a cabo en México pueden no tener el nivel de exhaustividad y pueden no tener el mismo efecto legal que un estudio típicamente llevado a cabo en Estados Unidos, lo cual puede limitar la efectividad de dichos estudios en detectar condiciones ambientales adversas. De vez en cuando, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades, o participación en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas en las que creamos que las responsabilidades ambientales relacionadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición producirá un retorno ajustado al riesgo superior. Además, en relación con la disposición o venta de propiedades, podemos acordar permanecer responsables y asumir el costo de reparar o monitorear determinadas condiciones ambientales en las propiedades. En cualquier caso, nuestra evaluación del nivel de riesgo ambiental o daños podría ser equivocada, lo cual podría implicarnos costos sustanciales.

Además, anticipamos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio bajo las leyes y regulaciones ambientales mexicanas federales, estatales y locales, se incrementarán y se tornará más estricta con el paso del tiempo. México recientemente expidió la Ley General de Cambio Climático y la regulación al amparo de la misma se encuentra actualmente en preparación por parte del Poder Ejecutivo. Dicha regulación puede imponer obligaciones ambientales adicionales a algunos de nuestros arrendatarios, lo cual puede impactar su desempeño financiero y afectar adversamente su capacidad para pagar la renta bajo sus respectivos arrendamientos. Además, México recientemente expidió legislación que permite llevar a cabo demandas colectivas en relación con responsabilidad ambiental. Bajo dicha legislación podríamos estar sujetos a demandas colectivas que podrían impactar nuestra situación financiera, o que de otro modo podrían tener un impacto material adverso en nosotros o nuestras propiedades.

La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental entró en vigor el 7 de julio de 2013. Entre otras cosas, dicha Ley prevé la extensión de la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u omisiones, causen daños ambientales. Esta nueva ley prevé que se puede demandar una responsabilidad ambiental, independientemente de cualquier otra responsabilidad administrativa, civil o penal que aplique. Además, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes), incluyendo a todos los habitantes de comunidades adyacentes a, o afectadas por, los daños al medio ambiente, sociedades privadas sin fines de lucro y organizaciones no gubernamentales cuyo objeto sea la protección del medio ambiente o que actúen en representación de comunidades afectadas, y con más de tres años de constitución, y a fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se extiende el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental de cinco a doce años. No podemos predecir la magnitud del impacto que tendría en nuestro desempeño financiero la adopción de leyes y regulaciones ambientales adicionales y más restrictivas.

Nuestras propiedades están sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación y uso de agua, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse al uso de agua y descarga de aguas residuales, riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias

existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Nuestro crecimiento dependerá en gran medida de adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios, y podemos ser incapaces de consumir las adquisiciones en términos favorables o las adquisiciones podrían no tener el rendimiento que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento está enfocada principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios según se presenten oportunidades en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir Activos Inmobiliarios en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- La competencia de otros compradores potenciales puede incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades que no tengan el rendimiento esperado, y puede ser que nuestros administradores de propiedades no administren y arrienden exitosamente dichas propiedades y por ende no alcancen nuestras expectativas; y
- Tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumir una adquisición, u obtenerlos en términos favorables.

Los contratos de adquisición de Activos Inmobiliarios comúnmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas, y podríamos gastar una cantidad significativa de tiempo y dinero evaluando y negociando potenciales adquisiciones que después no se consumen. Además, podemos adquirir Activos Inmobiliarios sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por responsabilidades, ya sea conocidas o desconocidas, tales como demandas por contaminación ambiental o demandas por parte de nuestros arrendatarios, proveedores u otras personas.

A pesar de que MIRA y el equipo de administración de nuestro Administrador tienen experiencia identificando oportunidades de inversión, no podemos asegurar que nuestro administrador podrá identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para nosotros. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podemos completar adquisiciones de Activos Inmobiliarios en términos favorables, u operar los Activos Inmobiliarios adquiridos de manera que alcancemos nuestras metas o expectativas, nuestro desempeño financiero puede ser afectado material y adversamente.

Nuestro crecimiento depende de fuentes externas de capital, las cuales podrían no estar disponibles o no estarlo en términos favorables.

Pretendemos crecer por medio de la adquisición de Activos Inmobiliarios, los cuales pretendemos financiar mayoritariamente a través de nuevos financiamientos de deuda o capital. Podemos no encontramos en una posición adecuada para sacar ventaja de oportunidades atractivas de inversión y crecimiento si somos incapaces, debido a la incertidumbre económica global o alguna otra razón, de acceder a los mercados de capitales oportunamente o acceder en términos favorables.

Nuestro acceso a capital dependerá de varios factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo condiciones generales de mercado y la percepción del mercado acerca de nuestros ingresos actuales y futuros o potenciales. La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con aquellas de países tales como Estados Unidos. Además, los mercados financieros domésticos e internacionales han mostrado una volatilidad e inestabilidad sustanciales a partir de la crisis financiera global de 2008-2009, y la economía global continua mostrando una incertidumbre sustancial como resultado de factores tales como la crisis financiera en la Unión Europea y la lenta recuperación económica en Estados Unidos, entre otros acontecimientos. Si la inestabilidad o desaceleración económica general conduce a una incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Activos

Inmobiliarios se vería impactada negativamente. Adicionalmente, las obligaciones financieras presentes y futuras bajo los créditos de otros endeudamientos pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a incertidumbres significativas, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar nuestra deuda según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

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

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

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

El valor de nuestros activos inmobiliarios está reflejado inicialmente en nuestros estados financieros a su valor de mercado en el caso de adquisiciones contabilizadas como parte de una combinación de negocio, o al costo de adquisición más los costos relacionados en el caso de adquisiciones contabilizadas como una adquisición de activos. De forma subsecuente, nuestros activos inmobiliarios serán valuados de forma anual por peritos valuadores independientes. Cada valuación independiente subsecuente pudiera determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios. Una disminución en el valor de mercado de nuestros activos inmobiliarios pudiera derivar de diversos factores que están fuera de nuestro control, incluyendo condiciones de mercado, incapacidad de los arrendatarios para pagar la renta o terminaciones anticipadas de los arrendamientos.

Si los análisis de valor razonable subsecuentes dan como resultado una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de resultados y ajustaremos el valor razonable de dichos activos inmobiliarios a una nueva base de costo, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas no monetarias al momento de su reconocimiento. La disposición o venta subsecuente de dichos activos puede afectar nuestras pérdidas o ganancias futuras, ya que estas últimas se basan en la diferencia entre el precio de venta recibido y el valor en libros de dichos activos al momento de la venta o disposición. Cualquier decremento de valor razonable que sea reconocido afectaría nuestro desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

La contraprestación para adquisiciones futuras podría reflejar una “prima de portafolio”. Con base en IFRS, se requiere registrar el valor agregado de nuestros activos inmobiliarios como la suma del valor razonable de las propiedades individuales. Como resultado, se podrán reconocer valores de activos intangibles en relación con la adquisición contabilizada como una combinación de negocio en caso de que la contraprestación pagada por el negocio exceda su valor razonable. El crédito mercantil que sea reconocido en nuestros estados financieros está sujeto a un estudio de deterioro de forma anual, que podría resultar en el reconocimiento de cargos por daños en nuestro estado de resultados integral.

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

Sustancialmente todas las propiedades que integran nuestro Portafolio son propiedades desarrolladas y por lo tanto no contamos actualmente con un plan para emprender actividades de desarrollo, construcción o redesarrollo (distintas de mejoras de arrendatarios o expansiones realizadas en el curso ordinario). Sin embargo, como parte de nuestras adquisiciones recientes adquirimos 66,676 metros cuadrados de nuestro terreno adyacente a varias de nuestras propiedades, los cuales podremos subdividir de nuestras propiedades y/o desarrollar en un futuro. Asimismo, esperamos llevar a cabo otras actividades de desarrollo, lo cual nos expondría a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, más grandes que el riesgo relacionado con la adquisición de propiedades completamente desarrolladas y en operación, incluyendo, sin limitación:

- Un retraso significativo de tiempo entre el comienzo y la estabilización de las operaciones, exponiéndonos a riesgos mayores debido a las fluctuaciones en la economía en general, incluyendo desaceleraciones económicas globales, nacionales, regionales y locales;
- la disponibilidad y recepción oportuna de permisos de zonificación y de otros permisos regulatorios;
- el costo y terminación oportuna de construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamientos y que los mismos se obtengan en términos favorables; y
- la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Dichos riesgos pueden resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, pueden impedir la conclusión de proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez iniciados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

No estamos obligados a hacer Distribuciones. Las Distribuciones serán hechas a discreción de nuestro Administrador salvo que sean inconsistentes con nuestras políticas de distribución (en cuyo caso la aprobación de nuestro Comité Técnico será requerida), y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, el mantenimiento de la calificación de FIBRA, y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras políticas de distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo con la aprobación de nuestro Comité Técnico. Se espera que el efectivo disponible para Distribuciones dependa del ingreso por rentas de los Activos Inmobiliarios mantenidos por nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión. El ingreso por rentas está sujeto a riesgos e incertidumbres que se encuentran fuera

de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas Distribuciones será llevada a cabo.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.

Nuestros costos de operación pueden incrementarse como resultado de factores que están más allá de nuestro control, incluyendo aquellos relacionados con incrementos en (i) costos de seguros; (ii) el mantenimiento necesario con respecto a nuestras propiedades; (iii) espacio vacante en nuestras propiedades; (iv) costos de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo leyes de zonificación, ambientales, inmobiliarias y fiscales, así como las multas y penalidades relacionadas; (v) tasas de interés; (vi) requisitos de desembolsos de capital; y (vii) la necesidad de contratar personal.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En consecuencia, si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de forma adversa.

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

Algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en áreas más susceptibles de ser afectadas por desastres naturales que pueden causar daños significativos a nuestras propiedades. En concreto, algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en regiones que son más susceptibles a sufrir temblores. Además, algunas de nuestras propiedades también se encuentran localizadas en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Si sufrimos una pérdida, debido a dichos desastres naturales o a otros factores relevantes, que no esté asegurada o que exceda los límites de nuestra cobertura de seguros, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Aumentos en las tasas de interés pueden incrementar la cantidad de nuestros pagos de deuda y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Al 31 de diciembre de 2013, contamos, junto con nuestros Fideicomisos de Inversión, con aproximadamente EU\$ 250.9 millones de deuda variable, con la capacidad de tomar en préstamo hasta un adicional de EU\$ 33.5 millones de deuda variable con sujeción al cumplimiento de ciertas condiciones. Además, tanto nosotros como nuestros fideicomisos de inversión podemos celebrar en el futuro contratos de crédito o de otro modo incurrir en endeudamiento con tasas variables de interés. En consecuencia, los aumentos en las tasas de interés, si no cuentan con una cobertura completa y efectiva, podrían resultar en un aumento en el monto de los pagos de interés. Además, si necesitamos pagar deuda existente durante periodos de incremento de tasas de interés, podemos vernos en la necesidad de incurrir en deuda adicional a tasas más altas. El pago de intereses conforme a nuestras obligaciones de servicio de deuda o las de nuestros fideicomisos de inversión reduce nuestra capacidad de llevar a cabo distribuciones, así como reduce los fondos disponibles, de forma directa o indirecta a través de nuestros fideicomisos de inversión, para realizar nuestras actividades o buscar oportunidades de negocios.

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

Históricamente, el valor del Peso en relación al Dólar ha fluctuado significativamente. El Peso se apreció con respecto al Dólar en un 5.5% tanto en 2009 como en 2010, se depreció en 12.9% en 2011, se apreció en 10.3% en 2012, y se devaluó por 0.9% en el 2013. El Banco de México puede intervenir en el mercado de divisas extranjeras con el objeto de minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno de México también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar tasas de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, tales como el uso de contratos de derivados extrabursátiles (*over-the-counter derivatives*) y contratos de futuros que cotizan en bolsa. No podemos asegurar que dichas medidas alcanzarán los efectos deseados y, aun alcanzándolos, se espera que el Peso permanezca sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso también puede dar como resultado una alteración de los mercados internacionales de divisas. Lo anterior puede limitar nuestra capacidad para transformar o convertir Pesos a Dólares y otras divisas, por ejemplo, con el propósito de realizar pagos oportunos de principal e intereses por concepto de deuda, y puede tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento de nuestros arrendatarios. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe, y por muchos años no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o de transferir otras divisas fuera de México, el Gobierno de México podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. No se puede predecir el efecto que tendría la adopción de cualquier medida de control cambiario adoptada por el Gobierno de México en la economía mexicana.

Aproximadamente 76.5% de los arrendamientos en nuestro Portafolio (compuesto por 92.4% de arrendamientos industriales) con base en la renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013, estaban denominados en Dólares. Sin embargo, una parte de nuestros gastos de operación se denominan en Pesos. En consecuencia, es probable que una apreciación del Peso con respecto al Dólar disminuya nuestro ingreso, y pueda afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Además, es probable que una apreciación del Peso afecte el desempeño financiero de nuestros arrendatarios que se dedican a la manufactura de bienes en México para exportación. Por el contrario, podemos vernos afectados negativamente por la depreciación del Peso, dado que una parte de nuestros ingresos están denominados en Pesos y una porción significativa de nuestros gastos financieros están denominados en Dólares. Además, la depreciación del Peso también podría provocar una disminución del consumo en el sector comercial en México, lo que podría afectar negativamente los ingresos de nuestros arrendatarios comerciales, la demanda de los centros comerciales o nuestra capacidad para cobrar la renta de nuestros arrendatarios comerciales.

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

Podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra las fluctuaciones en las tasas de interés, pero ninguna estrategia de cobertura puede protegernos por completo. Los instrumentos de cobertura implican riesgos, tales como el riesgo de que nuestras contrapartes pueden incumplir sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a los cambios en las tasas de interés. Además, la naturaleza y el momento de las operaciones de cobertura pueden influir en la efectividad de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias pobremente diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente pueden, contrario a lo deseado, tener el efecto de incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura implican costos de transacción y otro tipo de costos. No podemos asegurar que nuestra estrategia de cobertura y los derivados que utilicemos contrarrestarán adecuadamente el riesgo derivado de la volatilidad de las tasas de interés o que nuestras operaciones de cobertura no provocarán pérdidas que puedan reducir el retorno total de su inversión.

Podemos incurrir en pérdidas con respecto a nuestros arrendamientos denominados en Dólares.

A pesar de aproximadamente el 76.5% de los arrendamientos en nuestro portafolio (compuesto por 92.4% de arrendamientos industriales) con base en la renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013 están denominados en Dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros arrendatarios en Dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos

Mexicanos, las obligaciones de realizar pagos en una moneda extranjera, ya sea en virtud de un contrato o por ejecución de una sentencia, pueden ser satisfechas en Pesos al tipo de cambio vigente determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación al momento y en el lugar del pago o de la sentencia. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

ii. Riesgos relacionados con nuestra estructura organizacional, nuestro Administrador y nuestros administradores de Propiedades

Dependemos de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento, y para mantener y supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades.

Sustancialmente todo el personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados por nuestro Administrador, nuestro Administrador de propiedades interno y nuestros administradores de propiedades externos. Nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio depende de nuestro Administrador y su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y completar nuevas adquisiciones para nosotros, ejecutar nuestra estrategia de financiamiento y supervisar efectivamente las actividades de nuestros administradores de propiedades. También dependemos de la capacidad de nuestros administradores de propiedades, internos o externos para mantener nuestras propiedades y administrar nuestros arrendamientos, entre otras actividades de administración del día a día relacionadas con nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro negocio depende de los contactos de negocios de nuestro Administrador, su capacidad para contratar, entrenar, supervisar y manejar a su personal y supervisar a nuestros administradores de propiedades exitosamente y su capacidad para implementar nuestras estrategias. Si perdemos los servicios proporcionados por nuestro Administrador, nuestros administradores de propiedades, internos o externos, o su personal clave, nuestro negocio y nuestro desempeño financiero pueden ser afectados adversamente.

Podemos ser incapaces de duplicar la calidad y profundidad de la administración que tenemos disponible, al internalizar nuestras actividades de administración de propiedades, o contratando a otros administradores u otros administradores de propiedades. También, en caso de que nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedades no estén dispuestos o sean incapaces de continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que las comisiones que paguemos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades bajo los contratos vigentes en ese momento, y como resultado nuestros gastos pueden incrementar.

Además, los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades tienen intereses fuera del negocio, incluyendo responsabilidades de propiedad y, en algunos casos, responsabilidades de administración, relacionadas con ciertas propiedades y entidades separadas de nosotros y nuestras actividades, lo cual puede demandar parte de su tiempo. La presencia de intereses fuera del negocio puede implicar un conflicto en la medida en que dichos intereses pueden interferir con la capacidad de los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades para dedicarle tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio puede verse adversamente afectado.

Al 31 de diciembre de 2013, nuestros contratos de administración de propiedades con nuestros administradores de propiedades externos para el portafolio de FCM y el Portafolio de Carr expiran en mayo de 2015 (con la posibilidad de terminar después de 12 meses de la adquisición) y noviembre de 2014 (con la posibilidad de terminar dando aviso previo de 30 días), respectivamente. No podemos asegurar que seremos capaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades, o que tendremos éxito en integrar la administración de las respectivas propiedades bajo las actividades de nuestro administrador de propiedades interno, o que dicha integración proporcione servicios de administración de propiedades, o que de hacerlo los términos sean igual de favorables que nuestros administradores de propiedades actuales. Si somos incapaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades con administradores de propiedades que proporcionen servicios satisfactorios en términos aceptables, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

No somos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades externos y cualesquiera otros terceros proveedores de servicios y, en consecuencia, cualquier falla de dichas partes para mantener controles adecuados y efectivos y sistemas puede afectar adversamente nuestros informes financieros.

Nuestra estrategia de implementación de una plataforma interna de administración de inmuebles podría fracasar.

Al 31 de diciembre de 2013, la administración del día a día de nuestras propiedades se administra de la siguiente manera (i) nuestras propiedades industriales están administradas por MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedades Interno, que fue establecido por, y es una subsidiaria propiedad de, nuestro Fideicomiso; (ii) las propiedades que componen el Portafolio de FMC y el de Carr están administrados por los administradores de propiedades externos; (iii) las propiedades que componen el Portafolio de Kimco están administradas por nuestro Socio JV, Frisa. Nuestros administradores de propiedades externos son contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión y supervisados por nuestro Comité Técnico y nuestro Administrador. Consideramos que nuestros administradores de propiedades externos y nuestro Socio JV, Frisa, están bien posicionados para seguir prestando servicios de administración de bienes con carácter provisional. Nuestros contratos de administración de propiedades celebrados con nuestros administradores de propiedades externos para el Portafolio de FCM y el de Carr vencen en mayo de 2015 (con la posibilidad de terminar después de 12 meses) y noviembre de 2014 (con la posibilidad de terminar dando aviso previo de 30 días), respectivamente, después de lo cual esperamos que nuestro Administrador de Propiedades Interno actúe como administrador de los respectivos portafolios. Se espera que nuestro Socio JV, Frisa, continúe administrando el Portafolio de Kimco.

No podemos garantizar que nuestra estrategia de integrar nuestras actividades de administración de propiedades bajo una plataforma interna de administración de propiedades tendrá éxito. Ni nosotros ni nuestro Administrador tenemos experiencia en la operación de plataformas internas de administración y arrendamiento de inmuebles y, por tanto, estaremos expuestos a los riesgos e incertidumbres inherentes a todo nuevo negocio, incluyendo el riesgo de que no logremos cumplir con nuestros objetivos. Nuestro Administrador de Propiedades Interno fue creado en diciembre de 2013, y previo a dicha fecha, las propiedades eran administradas por administradores externos. Por lo tanto, nuestro Administrador de Propiedades Interno tiene poca experiencia con las actividades llevadas a cabo en la actualidad. No podemos asegurar que nuestro Administrador de Propiedades Interno tendrá éxito en la administración de estas propiedades, ni podemos asegurar que nuestro Administrador de la Propiedad Interna será capaz de integrar dentro de sus actividades, la administración de propiedades adicionales al vencimiento de los contratos de administración de propiedades (tales como los actualmente vigentes con nuestros administradores de propiedades externos para el Portafolio de FCM y el de Carr, así como aquellos celebrados con nuestro Socio JV, Frisa, para el Portafolio de Kimco).

Si nuestro Administrador de Propiedades Interno no tiene éxito en la administración de las propiedades actualmente administradas por él, o en la integración y administración de propiedades adicionales, sería posible que no pudiéramos identificar oportunamente a nuevos administradores, y nuestro desempeño financiero se vería adversamente afectado. Además, cualquier fracaso por parte de nuestro Administrador de Propiedades Interno o retraso en la renovación de nuestra administración de propiedades actual podría tener un efecto adverso en nuestra capacidad de tener acceso a información de manera oportuna y de llevar un registro con respecto a nuestras propiedades, lo que podría causar retrasos o brechas en nuestras actividades de reporte de información financiera.

Nuestro Contrato de Administración no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas. Además, podemos elegir no hacer cumplir, o hacer cumplir con menos vigor, nuestros derechos bajo dicho contrato debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación con

nuestro Administrador, su equipo de administración de alto nivel, y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, dadas nuestras relaciones con ellos como partes relacionadas. Además, terminar nuestra relación con nuestro Administrador es difícil y costoso. Los tenedores de nuestros CBFIs pueden terminar el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá de la representación de más del 50% de los tenedores de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y de cualquiera de sus afiliadas) con el voto favorable de los tenedores que representen el 50% o más de los CBFIs con derecho a voto en dicha Asamblea, excluyendo los CBFIs del Administrador o de cualquiera de sus afiliadas. Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido por haber incurrido en una Conducta de Remoción, nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en asesor de nuestro Fideicomiso respecto de ciertos asuntos descritos en el Contrato de Fideicomiso sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro Fideicomiso o la autoridad para instruir al Fiduciario, pero tendrá derecho, en su calidad de asesor, a recibir una comisión por asesoría calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño en términos del Contrato de Administración.

Podemos vernos adversamente afectados por la remoción o sustitución de nuestro Administrador.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, la sustitución de nuestro Administrador sólo puede ocurrir en determinadas circunstancias que, en ciertos casos, requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores. No obstante, no podemos asegurar que no ocurra un evento que amerite la sustitución de nuestro Administrador. La administración de nuestro Fideicomiso requiere de un alto nivel de especialización y no podemos asegurarle que se podrá encontrar un remplazo competente que pueda cumplir con los objetivos y fines de nuestro Fideicomiso en los términos sustancialmente similares a los establecidos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. Asimismo, no se puede asegurar que el administrador sustituto contará con la suficiente experiencia en administración de activos similares a los nuestros, o con una reputación reconocida similar a la del Administrador a nivel nacional e internacional, o la capacidad para realizar actividades como administrador sustituto. Por lo tanto, la remoción o sustitución de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro desempeño financiero.

La remoción, renuncia o sustitución de nuestro Administrador podría también provocar eventos de aceleración u otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los contratos de los cuales nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión sean parte. Por ejemplo, las contrapartes contractuales como acreditantes podrían requerir que nuestros contratos de financiamiento incluyan condiciones tales como el involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group provoque un evento de incumplimiento que dé lugar a la aceleración del pago de nuestros préstamos u otros derechos u obligaciones. Asimismo, acuerdos de coinversión en los que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos llegar a celebrar con un sindicato, consorcio u otros co-inversionistas (estos últimos podrán incluir otras inversiones o vehículos administrados por Macquarie Group o por otras entidades de Macquarie Group) podrían también estar condicionados al involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group cause derechos del tanto, derechos de venta conjunta (*tag-along*), derechos de venta forzada (*drag-along*), o derechos similares en representación de los co-inversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por co-inversionistas que formen parte de Macquarie con prioridad a otros inversionistas). Las consecuencias de cualquiera de estos o de otros eventos contractuales, derechos u obligaciones que puedan ser provocados por la remoción o renuncia del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no atiendan los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Somos administrados externamente por nuestro Administrador, el cual es una sociedad dentro de MIRA, un área de negocios dentro de la división de Macquarie Funds Group de Macquarie Group. MIRA forma parte de

un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría y de administración de fondos e inversiones, y participa en una amplia gama de actividades en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo actividades como prestamista de terceros prestatarios o como asesor o gestor de fondos de terceros inversionistas, u otras, a través de las cuales sus intereses o los intereses de terceros, tales como clientes o inversiones, pueden entrar en conflicto con nuestros intereses o los intereses de nuestro Fideicomiso o de los tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que por lo menos tres de los ocho miembros de nuestro Comité Técnico son miembros independientes, los miembros no independientes incluirán afiliadas de nuestro Administrador. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de la relación de nuestro Administrador con MIRA o con Macquarie Group no será resuelto de manera más ventajosa para MIRA o Macquarie Group y menos ventajosa para nosotros o para los tenedores de nuestros CBFIs.

Además, como parte de su negocio de banca de inversión y/o asesoría, Macquarie Group podría representar a potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas en alguna operación que pudiese ser adecuada para nuestro Fideicomiso. En tales casos, el cliente podría solicitar a Macquarie Group que la representación que le brinde sea exclusiva, lo cual impediría a nuestro Fideicomiso el adquirir o invertir en dicha operación. Macquarie Group no tiene obligación alguna de abstenerse de celebrar ese tipo de convenios con sus clientes con el objeto de permitirnos participar en esas oportunidades de inversión. Como parte de su negocio de asesoría, Macquarie Group podría tener acceso a información que limite su capacidad, y nuestra capacidad, de participar en operaciones potenciales. Nuestras actividades podrían verse limitadas como resultado de la capacidad que tenga nuestro Administrador para hacer uso de dicha información. En ciertas adquisiciones, el vendedor podría permitir que nuestro Fideicomiso participe como comprador o inversionista, lo que pudiese dar lugar a ciertos conflictos de interés inherentes a dicha situación. Macquarie Group mantiene relaciones de negocios de largo plazo con un número importante de compañías y con sus directivos de alto nivel. Adicionalmente, Macquarie Group proporciona servicios de asesoría, de banca de inversión, relativos a los mercados de capitales, tanto de deuda como de capital, y de otro tipo, a un gran número de clientes institucionales, incluyendo fondos de compras apalancadas y otros fondos de capital privado con objetivos de inversión similares o iguales a los de nuestro Fideicomiso y a compradores estratégicos, todos los cuales podrían estar en posición de competir con nuestro Fideicomiso por alguna oportunidad de inversión. Además, el Macquarie Funds Group, un grupo operativo dentro de Macquarie Group, administra fondos de capital privado y fondos conocidos como hedge funds y como resultado Macquarie Group mantiene distintas relaciones a lo largo del segmento de activos alternativos, incluyendo con potenciales compradores y vendedores en operaciones inmobiliarias. Al determinar si se participa en una operación en particular en representación del Fideicomiso, Macquarie Group considerará estas relaciones, y podrían existir algunas operaciones potenciales en particular en las que no se participe en representación de nuestro Fideicomiso en vista de dichas relaciones. Por ejemplo, cuando Macquarie Group representa a un comprador que busca adquirir un activo inmobiliario en particular, podríamos estar impedidos para participar en ese negocio. Aun cuando nuestro Contrato de Administración nos otorga una prioridad con respecto a las oportunidades de inversión que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión, esta prioridad es únicamente respecto de las oportunidades originadas por MIRA, mismas que nos serán ofrecidas prioritariamente respecto de otros fondos administrados por MIRA pero no tendremos prioridad respecto de oportunidades originadas por otras entidades de Macquarie Group y, por lo tanto, oportunidades de inversión favorables para nosotros pueden ser asignadas a otras entidades de Macquarie Group. No puede asegurarse que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento de Macquarie Group serán puestas a nuestra disposición.

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

Nuestro Administrador, en su carácter de Administrador y como resultado de su capacidad de designar a miembros de nuestro Comité Técnico, influirá de manera significativa en nuestras actividades, y puede hacer uso de esta influencia de una manera que no vea por nuestros mejores intereses ni los de los tenedores de nuestros CBFIs. Como inversionistas pasivos, los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán oportunidad de valorar posibles inversiones y decisiones de tendencia antes de su implementación (con la excepción de

inversiones que representen 20% o más del valor de nuestro patrimonio de fideicomiso, en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses); por ello, los mismos deberán confiar en nuestro Administrador para que éste dirija y administre nuestros negocios. Asimismo, nuestro Comité Técnico y los tenedores de nuestros CBFIs únicamente tienen derechos limitados a revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro fideicomiso.

Nuestro Administrador determina, en una buena medida, nuestras decisiones sobre operaciones, finanzas e inversiones, y puede afectar el cumplimiento de nuestro fideicomiso y nuestros fideicomisos de inversión de los reglamentos, las adquisiciones, tendencias, estrategias de crecimiento, operaciones, deudas, la capitalización y las distribuciones del impuesto federal sobre la renta de México aplicable. Dichas acciones podrían perjudicar el valor de Mercado de nuestros CBFIs, así como nuestra capacidad de proporcionar ganancias a nuestros inversionistas. De la misma forma, nuestro Comité Técnico puede alterar nuestra política actual sobre inversiones, disposiciones y distribuciones en cualquier momento sin la aprobación de los tenedores de los CBFIs. Si nuestra política de disposiciones cambiara, podría haber un impulso y generarse un incremento en nuestros costos de servicio de deuda. Un mayor impulso también aumentaría el riesgo de incumplimiento de nuestras obligaciones. Además, un cambio en nuestras inversiones, incluyendo la manera en la cual asignamos nuestros recursos en nuestro portafolio o los tipos de activos en los cuales buscamos invertir, puede aumentar nuestra exposición ante un riesgo en las tasas de interés, fluctuaciones del mercado de bienes raíces y un riesgo de liquidez.

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

Entidades de Macquarie Group o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso. El 10 de octubre, 29 de octubre y 4 de noviembre de 2013, celebramos tres Créditos de IVA con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, por un monto total de EU\$ 50.9 millones para financiar el IVA con respecto a nuestras adquisiciones recientes, de lo cual se reembolsó, el 13 de marzo de 2014, el crédito de IVA celebrado con relación a la adquisición del Portafolio de DCT, por un monto de EU\$10.7 millones. Además, en relación con la adquisición de nuestro Portafolio Inicial celebramos un Crédito de IVA garantizado con Macquarie Bank Limited, por una cantidad de EU\$70.0 millones, cuyo monto fue reembolsado el 13 de febrero de 2013. A pesar de que Macquarie Bank Limited es una filial de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y los intereses de los tenedores de CBFIs.

Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos y sus respectivas afiliadas, incluyendo sus equipos de administración de alto nivel, enfrentarán conflictos de interés con nosotros, lo cual puede resultar en actos que no sean conformes a los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

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

Las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades externos pueden influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, dichos acuerdos remuneratorios pueden afectar el juicio de nuestro Administrador y sus afiliadas con respecto a ofertas adicionales de CBFIs y adquisiciones futuras, o el juicio de nuestros administradores de propiedades externos con respecto a los arrendamientos. Las comisiones que reciban nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos en relación con las operaciones respecto a la adquisición y administración de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y arrendamientos, no necesariamente están basadas en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento en cuestión o en la calidad de los servicios que nos prestan. Además, ciertas de las comisiones de nuestro Administrador y de los

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

Asimismo, algunos de nuestros administradores de propiedades externos y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurar que dichos administradores de propiedades externos no favorecerán a las propiedades pertenecientes a ellos o sus afiliadas sobre nuestras propiedades administradas. Además, algunos de los administradores de las propiedades pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido a que algunos de dichos administradores de propiedad son afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos las propiedades respectivas, y que ellos administran. Además, ciertos administradores de nuestras propiedades son afiliadas de los acreedores bajo dos de los nuevos contratos de crédito garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión y, por lo tanto sus intereses pueden no estar alineados con los de nuestro Fideicomiso en caso de incumplimiento. En consecuencia, en su papel de administradores de propiedades, pueden ser incentivados a tomar acciones que beneficien a sus afiliadas que pueden maximizar los beneficios de dichos vendedores bajo ciertos ajustes de precio post-cierre, precio adicional (earn-out) o ciertas contingencias, y minimizar cualesquier obligaciones de indemnización aplicables a dichos vendedores, en cada caso de acuerdo con los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión adquirirán dichas propiedades. Esos y otros conflictos de interés que nuestros administradores de propiedad externos pueden enfrentar en relación con los contratos de compraventa pueden motivarlos a llevar a cabo acciones en su papel de administradores de propiedades que tengan consecuencias adversas con respecto a nosotros y nuestras propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Las coinversiones (joint venture) que pudiésemos efectuar en el futuro podrían verse afectadas en forma adversa por nuestra incapacidad para tomar decisiones en forma unilateral, nuestra dependencia de la situación financiera de nuestros coinversionistas y nuestros posibles conflictos con éstos últimos.

En relación con nuestra reciente adquisición de nueve propiedades comerciales de Kimco, hemos consumado una coinversión con Frisa, en la cual las propiedades adquiridas serán propiedad por dos fideicomisos de inversión en el cuál tendremos un 50% de interés. De estas propiedades, tres están ubicadas en la ciudad de México, dos en Tuxtepec, dos en Cancún, una en Guadalajara y una en Monterrey. Éstas propiedades tiene un ABA total de 192,006 metros cuadrados y están ocupadas en un 90.1%, en cada caso al 28 de febrero de 2014. Asimismo, es posible que decidamos co-invertir en otras propiedades en conjunto con terceros o con personas relacionadas con nuestro Fideicomiso, a través de asociaciones, coinversiones u otras entidades en las que nuestra participación no nos otorgue poder de control o en las que tengamos responsabilidad compartida por lo que respecta a la administración del inmueble o la asociación, coinversión o entidad correspondiente. Dichas inversiones conjuntas no nos permitirán tomar decisiones en forma unilateral con respecto al inmueble o la asociación, coinversión o entidad correspondiente. En algunos casos, las inversiones a través de asociaciones, coinversiones u otras entidades pueden involucrar riesgos a los que no estamos expuestos cuando no hay terceros involucrados, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios incurran en quiebra, no aporten el capital que les corresponde, tomen malas decisiones, u obstruyan u ocasionen demoras en la toma de las decisiones necesarias. Nuestros socios podrían tener intereses u objetivos económicos distintos a los nuestros y podrían estar en posición de tomar decisiones contrarias a nuestras políticas u objetivos. Dichas inversiones también nos exponen al riesgo de que surjan desacuerdos insuperables en la toma de decisiones tales como la venta de un inmueble, dado que ni nosotros ni nuestros socios tendremos el control absoluto de la asociación o coinversión. Los conflictos con nuestros socios podrían dar lugar a litigios o arbitrajes que incrementen nuestros gastos e impidan que los miembros de nuestro equipo directivo concentren su tiempo y esfuerzo en nuestros negocios. Por tanto, los actos realizados por nuestros socios y el surgimiento de conflictos con los mismos podrían generar riesgos adicionales para los inmuebles pertenecientes a nuestras asociaciones o coinversiones. Además, en algunos casos podríamos resultar responsables de los actos realizados por nuestros socios.

Somos un fideicomiso con valores registrados en el RNV, y estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Se podrá requerir que nuestro Administrador dedique tiempo considerable e incurra en gastos significativos para subsanar cualquier deficiencia o debilidad importante de la cual se pueda estar al tanto y no se pueda subsanar de manera oportuna. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los inversionistas o el mercado pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestra reputación y nuestro desempeño financiero.

Nuestro fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.

Nuestro Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía creado mediante un contrato en el cual los tenedores de nuestros CBFIs, en calidad de fideicomisarios en primer lugar, adquieren, entre otros, el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio de nuestro Fideicomiso, sino un fideicomiso emisor. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Activos Inmobiliarios que realice, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión.

El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.

El Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las cuentas del fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y sus afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para realizar Distribuciones se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los tenedores los CBFIs de otra forma hubieran tenido derecho a recibir.

iii. Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas desfavorables en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La reciente crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 6.0% en términos del PIB. Además, en el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables, inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado por acontecimientos en México, sobre los cuales no tenemos control. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continua ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Actualmente, ningún partido político cuenta con una mayoría absoluta ya sea en la Cámara de Diputados o la Cámara de Senadores. La ausencia de una clara mayoría en el Congreso y la falta de alineación entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional. En julio de 2012, Enrique Peña Nieto, candidato del Partido Revolucionario Institucional (PRI), fue electo como Presidente de México y tomó posesión el 1 de diciembre de 2012. Como en cualquier cambio de administración, esto podría dar lugar a cambios importantes en las políticas del gobierno y contribuir a la incertidumbre económica u ocasionar un aumento en la volatilidad de los mercados de capitales y los valores de las emisoras mexicanas. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en México no afectarán en forma adversa nuestro desempeño financiero.

México está experimentando altos niveles de criminalidad, lo cual puede afectar la economía y nuestro desempeño financiero.

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, cuando el gobierno federal mexicano comenzó a incrementar el uso del ejército y la policía para combatir el narcotráfico. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía, sin embargo también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho incremento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías por productos robados, contratación de seguridad y seguros. Incrementos en los índices de criminalidad en lugares donde se encuentran ubicados los centros comerciales podrían dar la percepción de que esas zonas son inseguras, lo que podría disminuir la cantidad de clientes en los mismos, impactando adversamente las

actividades de nuestros arrendatarios comerciales, así como al atractivo de nuestras propiedades comerciales a posibles arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2013, aproximadamente el 47.5% de las propiedades, en términos de ABA, se encontrarán localizadas en Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León, los cuales se encuentran entre los estados más afectados por la actividad de los cárteles de drogas. El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, un porcentaje mayor de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros arrendatarios y en especial la cantidad de clientes en nuestros centros comerciales y, en consecuencia pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

La inflación en México, y las medidas del gobierno para frenar la inflación, pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

México históricamente ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 6.5% en el 2008, 3.6% en el 2009, 4.4% en el 2010, 3.8% en 2011, 3.6% en 2012 y 4.0% en 2013. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

La mayoría de nuestros arrendamientos contiene incrementos contractuales a las rentas a tasas que son ya sea fijas o vinculadas a la inflación (con base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en Dólares o con base en el INPC si las rentas están denominadas en Pesos). Aproximadamente el 76.5% de nuestros arrendamientos estaban denominados en Dólares, en términos de renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013. En consecuencia, algunos ajustes de inflación a nuestro ingreso pueden no corresponder a la inflación real con respecto a nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales se espera estarán denominados en Pesos. Adicionalmente, aumentos en las rentas que cobramos por nuestros activos son anualizadas y por lo tanto los ajustes a la renta a causa de la inflación pueden no surtir efectos hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes a la renta en base a la inflación en México podrían ser diferidos y podrían no corresponder a la inflación real. Además, nuestros arrendatarios tienen operaciones en el sector manufacturero en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra o materia prima en México como resultado de la inflación podría afectar adversamente el desempeño financiero de nuestros arrendatarios y consecuentemente su capacidad de pagar renta, lo que a su vez, podría afectar nuestro desempeño financiero.

Tasas de interés elevadas en México podrían aumentar nuestros costos de financiamiento.

Históricamente, México ha experimentado tasas de interés reales y nominales elevadas. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) de 28 días, eran de aproximadamente 7.2% y 7.7% en el 2007 y 2008 respectivamente. En respuesta a la recesión y la desaceleración económica durante el 2009, el Banco de México redujo Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o TIIE, a 4.5% para fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés de los CETES disminuyeron a aproximadamente 4.5% en 2009 y al 31 de diciembre de 2013 eran de aproximadamente 3.2%. Además, en respuesta a una reciente desaceleración económica, el Banco de México bajó las tasas de interés en septiembre y de nuevo en octubre de 2013, a 3.50%, hasta finales de octubre de 2013. A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés referencial. Por lo tanto, si incurrimos en endeudamiento denominado en Pesos en el futuro, podría ser a una tasa de interés elevada, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros CBFIS y nuestro desempeño financiero.

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas pueden ser, en diverso grado, afectadas por la condiciones de mercado y económicas a nivel global, en otros países con economías emergentes y socios comerciales importantes, en particular Estados Unidos. Aunque las condiciones económicas en otros

países pueden variar significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o en el valor de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. Recientemente, la crisis financiera global ha resultado en fluctuaciones significativas en los mercados financieros y la economía mexicana.

En particular, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), y un nivel alto de actividad económica entre los dos países. En la segunda mitad de 2008 y parte del 2009, los precios de los valores de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores en México disminuyeron sustancialmente, de manera similar a lo ocurrido en los mercados de valores en Estados Unidos y alrededor del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, país que está experimentando una recuperación económica lenta de la crisis financiera y la recesión del 2008 y 2009, o la terminación o renegociación de NAFTA en América del Norte u otros eventos relacionados, pueden tener un efecto adverso en la economía global y la economía mexicana. Además, la presente crisis fiscal en la Unión Europea también puede afectar la economía global y la economía mexicana. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

iv. Riesgos Fiscales

Si no logramos que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta podría haber consecuencias adversas significativas.

Tenemos la intención de que nuestro Fideicomiso cumpla con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, y que nuestros Fideicomisos de Inversión califiquen, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, como fideicomisos no empresariales y vehículos transparentes para efectos fiscales. El cumplimiento con dichas disposiciones depende de requisitos legales complejos en relación con los cuales hay pocos precedentes judiciales o interpretaciones administrativas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, para mantener nuestro estatus como tal debemos distribuir entre los tenedores de nuestros CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal neto del ejercicio inmediato anterior. Aunque nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos requerirá que tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión continúen satisfaciendo ciertos requisitos en relación con, entre otras cosas, nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y las fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs se harán de acuerdo con nuestra política de distribución (salvo que nuestro Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, apruebe lo contrario) y dependerán de nuestros ingresos, condición financiera, requerimientos de efectivo, obligaciones bajo contratos de financiamiento, mantenimiento de nuestra calificación como FIBRA, y aquellos otros factores que se consideren relevantes de tiempo en tiempo. No tenemos activos distintos de aquellos que constituyen el patrimonio de nuestro Fideicomiso, y podríamos no ser capaces de hacer las Distribuciones necesarias en el futuro o mantener nuestro estatus de FIBRA. Si nosotros, o nuestros Fideicomisos de Inversión, no logramos cumplir con dichos requisitos, podríamos, entre otras cosas, tener que cambiar la manera bajo la cual operamos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero, el valor de cotización de nuestros CBFIs, y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, podríamos vernos en la necesidad de sacrificar oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o inhibir nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos de negocio y podría reducir el retorno de los tenedores de nuestros CBFIs en general.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes de ingresos, la naturaleza de nuestros activos y las cantidades distribuidas a los tenedores de nuestros CBFIs. Para evitar ciertas consecuencias fiscales adversas podemos vernos en la necesidad de retener activos cuando lo más favorable sería venderlos. También podríamos vernos en la necesidad de hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs en momentos en los que lo más favorable sería reinvertir el efectivo en nuestro negocio. El cumplir con los requisitos de las FIBRAS podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades y el valor de la inversión de los tenedores de nuestros CBFIs.

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

Con base en nuestros estados financieros y la composición prevista de nuestros ingresos y la valoración de nuestros activos, incluyendo el fondo de comercio, no consideramos que vayamos a clasificarnos como una compañía de inversión extranjera pasiva (una “PFIC”) para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para 2014 o un futuro inmediato, aunque no es posible asegurar lo anterior. Asimismo, pensamos que existe una gran posibilidad de que se nos clasifique como una PFIC por nuestro ejercicio fiscal de 2013 y nuestros ejercicios anteriores. Que se nos caracterizara como una PFIC podría traer consecuencias desfavorables con respecto al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para usted si fuere un Tenedor en dicho país que posee nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC.

Por ejemplo, los Tenedores de los Estados Unidos que posean nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC pueden quedar sujetos a más obligaciones tributarias de conformidad con las leyes y reglamentos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos, y quedarán sujetos a pesados requisitos de información. Específicamente, si un Tenedor de los Estados Unidos no llevare a cabo de manera oportuna una selección de “fondo de elección calificado” (una “elección de QEF”) o una elección de valor de mercado con respecto a nuestros CBFIs (ambos según se describe más adelante), dicho tenedor estará sujeto en general a un impuesto especial a tasas ordinarias de impuesto sobre la renta sobre “exceso de distribuciones” (generalmente, toda distribución recibida en un ejercicio fiscal mayor a 125% del promedio de distribuciones anuales que dicho tenedor ha recibido en los tres ejercicios fiscales anteriores, o su periodo de tenencia, de ser más corto), así como toda ganancia recompensada sobre la venta de nuestros CBFIs. El monto de impuesto sobre la renta sobre exceso de distribuciones o ganancias aumentará por un cambio de interés que compense el aplazamiento fiscal, calculado como si el exceso de distribuciones y ganancias se obtuviera a prorrata a lo largo del periodo de tenencia de los CBFIs.

Sin embargo, si fuéremos una PFIC en cualquier ejercicio fiscal durante el cual un Tenedor de los Estados Unidos tuviera nuestras CBFIs (esto es, el ejercicio fiscal de 2013 o ejercicios anteriores), pero posteriormente dejáramos de ser una PFIC, dicho Tenedor de los Estados Unidos puede evitar el impacto continuo de las normas de una PFIC mediante una elección especial (una “elección de eliminación”) para recompensar las ganancias como se describe anteriormente, como si los CBFIs de dicho Tenedor de los Estados Unidos se hubieren vendido el último día del último ejercicio fiscal en el cual éramos una PFIC. Tras la elección de eliminación, los CBFIs con respecto a los cuales se llevó a cabo la elección de eliminación no serán tratados como títulos en una PFIC, salvo que después nos convirtamos en una PFIC.

En caso de que fuéremos tratados como una PFIC durante cualquier ejercicio fiscal en el cual un Tenedor de los Estados Unidos posea nuestros CBFIs, será necesario que dicho Tenedor de los Estados Unidos incluya anualmente en cada ejercicio en el cual seamos una PFIC su parte proporcional de nuestras utilidades y ganancias netas de capital, más las ganancias que dicho tenedor reconozca posteriormente a la venta de sus CBFIs por lo general se gravaran como ganancias de capital, y las distribuciones llevadas a cabo con respecto a sus CBFIs normalmente no estarán sujetas al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos en la medida que dichas distribuciones se relacionen con las utilidades gravadas. Por otra parte, asumiendo que a nuestros CBFIs se les considera comercializados regularmente sobre un intercambio calificado, un Tenedor de los Estados Unidos puede evitar algunas de las normas desfavorables descritas anteriormente si llevare a cabo una “elección de valor de mercado” con respecto a sus CBFIs, en cuyo caso dicho tenedor generalmente

reconocerá en cada ejercicio que somos una PFIC con ganancias o pérdidas ordinarias al término de dicho ejercicio igual a la diferencia entre el valor de mercado justo de los CBFIs y la base fiscal del tenedor de acuerdo con el mismo.

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

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

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

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, la regulación federal, local o estatal de México, incluyendo disposiciones fiscales, interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos, pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo serán adoptadas cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales que pudieren afectar adversamente a los tenedores de nuestros CBFIs, a nuestro Fideicomiso o a nuestros Fideicomisos de Inversión.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo son relativamente nuevas y siguen evolucionando. Los Artículos 187 y 188 de la LISR, los cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2004, establecen el marco fiscal general aplicable a las FIBRAS; dichas disposiciones se derivan de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México de 2012 derogada, en específico los Artículos 223 y 224, los cuales han sufrido diversas modificaciones desde su entrada en vigor. No podemos asegurar que las leyes y reglamentos relacionados con los FIBRAS, incluyendo criterios e interpretaciones emitidos por las autoridades fiscales en México que proporcionen orientación más específica o diferente en relación con los requisitos para recibir el tratamiento de FIBRA, no cambiarán de una manera que pueda afectar adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales mexicanas proporcionen orientación más específica, o cambien los requisitos para recibir tratamiento de FIBRA, podríamos, en consecuencia, requerir hacer ajustes a nuestra estrategia. Cualquier orientación o cambios adicionales podrían proveernos de flexibilidad adicional o podrían inhibir nuestra capacidad para implementar las estrategias que hemos elegido. Si no somos capaces de mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión con la regulación aplicable, podríamos entre otras cosas, ser requeridos a cambiar la manera en la que operamos, lo cual podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

La Ley del Mercado de Valores de México, la cual se modificó recientemente para incorporar ciertos derechos y obligaciones de los tenedores de Certificados emitidos por FIBRAS. Aunque la mayor parte de los derechos y

obligaciones previstos en dicha reforma financiera están incluidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, la promulgación de la reforma financiera puede otorgar derechos adicionales a los tenedores de nuestros CBFIs no incluidos actualmente en nuestro Contrato de Fideicomiso, que podrían afectar negativamente nuestros resultados financieros o la cotización de nuestros CBFIs.

Asimismo, en términos del artículo 187 de la LISR, al menos el 70% del patrimonio de un FIBRA debe estar invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el resto debe estar invertido en valores emitidos por el gobierno federal e inscritos en el RNV. El incumplimiento de esta disposición podría resultar en la pérdida de la calificación de FIBRA para efectos del ISR. Sin embargo, actualmente el requisito de ley vigente no proporciona ninguna guía respecto de si un FIBRA puede tener activos en forma de efectivo, ya sea en Pesos o en otra moneda. Al 31 de diciembre de 2013, 9.5% de nuestro Patrimonio del Fideicomiso está integrado de efectivo y otros equivalentes de efectivo distintos de valores emitidos por el gobierno federal. Mantenemos ese efectivo y equivalentes de efectivo como capital de trabajo para fondear nuestros costos y gastos y otras obligaciones. Se han solicitado aclaraciones a las autoridades fiscales respecto de si a los FIBRAS les está permitido mantener efectivo y las autoridades fiscales podrían emitir una resolución administrativa a fin de proporcionar una guía adicional en relación con lo anterior, sin embargo, no podemos garantizar que dicha aclaración sea proporcionada ni que, en caso de que sí la obtengamos, no afecte de manera adversa nuestra capacidad de mantener nuestra calificación de FIBRA para efectos del impuesto sobre la renta. Si nos viésemos en la necesidad de modificar nuestro negocio de manera sustancial como resultado de la regulación fiscal, o si fuésemos incapaces de mantener nuestro estatus de FIBRA para dichos efectos, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

El Impuesto predial aplicable a nuestras propiedades puede aumentar debido a cambios en las tasas impositivas o en actualizaciones de valor, lo cual puede afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuesto predial sobre nuestros inmuebles. El impuesto predial sobre nuestros inmuebles puede aumentar si cambian las tasas impositivas o si nuestros inmuebles son valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, la cantidad de impuesto predial que paguemos en el futuro podría ser sustancialmente diferente al impuesto predial pagado en relación con nuestros inmuebles en el pasado. Si el impuesto predial pagadero aumenta, nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa.

v. Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs

Existe la posibilidad de que no se mantenga un mercado líquido para nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano, incluyendo la BMV como mercado principal, es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta inicial. El valor de mercado de nuestros CBFIs puede ser afectado de manera adversa e importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo la medida en que un mercado secundario se continúe desarrollando para nuestros CBFIs y haya interés de inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otros fondos de desarrollo inmobiliario, sociedades o vehículos similares), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Ciertos factores adicionales que podrían afectar de manera negativa, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones actuales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;

- reacciones adversas a cualquier aumento en el endeudamiento en que incurriremos en el futuro;
- adiciones o salidas de personal clave del Administrador;
- especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- cambios a nuestras políticas contables; y
- la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestra intención es crecer en gran parte por medio de adquisiciones, lo cual requerirá que recaudemos financiamiento adicional. Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros tenedores existentes o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador o sus afiliadas están obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe la asamblea ordinaria de tenedores, lo que diluirá la participación de nuestros tenedores existentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, así como de la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. En consecuencia, los tenedores de nuestros CBFIs asumen el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nuestro Fideicomiso y reduzcan el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

La capacidad de nuestro Administrador de vender una porción de nuestros CBFIs de los cuales es dueño y la especulación en relación con dichas posibles ventas pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, posee un monto de nuestros CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50 millones), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Adicionalmente, el Administrador en conjunto con sus afiliadas invirtió \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones) en nuestros CBFIs en nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto igual a los recursos netos del Bono de Fundador (de conformidad con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2013, el Administrador, junto con sus filiales, posee 6.1% de nuestros CBFIs en circulación. Asimismo, nuestro Administrador, junto con sus filiales, tiene que reinvertir toda comisión por desempeño neta en nuestros CBFIs, con sujeción a aprobación por parte de los tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión inicial en nuestros CBFIs mientras sea Administrador de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus Comisiones por Desempeño Netas, del Bono del Fundador o por otros motivos, después de los periodos iniciales de tenencia forzosa según esté permitido bajo nuestro Contrato de Administración. Una vez concluidos dichos periodos de tenencia forzosa, nuestro Administrador podrá vender su porción correspondiente de CBFIs, y la especulación por medio de la prensa, analistas de valores, tenedores de nuestros CBFIs u otros respecto a la intención del Administrador de disponer de dichos CBFIs podría afectar de manera adversa el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

Las Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs se harán en Pesos.

Haremos Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier cambio significativo en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares u otras monedas puede tener un efecto adverso en la equivalencia en Dólares u otras divisas para las cantidades que los tenedores de nuestros CBFIs reciban al momento de la conversión. Adicionalmente, la cantidad pagada por nosotros en Pesos puede no ser convertible rápidamente a Dólares u

otras divisas. Aunque actualmente el gobierno federal de México no restringe la capacidad de personas mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares u otras monedas, el gobierno federal de México podría instituir políticas de cambio restrictivas en el futuro. No se pueden predecir las futuras fluctuaciones en el tipo de cambio y el efecto de cualesquier políticas cambiarias restrictivas adoptadas por el gobierno federal de México sobre la economía Mexicana.

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

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

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

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

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

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

Es posible que sea complicado ejecutar acciones de responsabilidad civil frente a nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Administrador o sus directores y funcionarios.

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

Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria o analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas que reportan sobre nosotros disminuyen la calificación de nuestros CBFIs o nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

Nuestros CBFIs no requieren una calificación crediticia.

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

2. INFORMACIÓN ADICIONAL DEL FIDEICOMISO Y SUS ACTIVOS

a) Patrimonio del Fideicomiso

i. Evolución de las propiedades, derechos o valores fideicomitidos

Panorama General

Somos un fideicomiso Mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets (“MIRA”), un área de negocios dentro de la división de Macquarie Funds Group de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$103 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2013 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de MIRA.

Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales, 7 propiedades comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades a lo largo de 17 estados de la República Mexicana, con aproximadamente 2.9 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable (“ABA”), sin que ninguna de las propiedades industriales represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que ninguna de las propiedades comerciales o de oficinas representen más del 31.8% del ABA comercial y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 90.3%, en términos de ABA, a 358 arrendatarios, y nuestras propiedades comerciales y de oficinas se encontraban arrendadas en un 97.3%, en términos de ABA, a 291 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 4.1% de la renta base anualizada industrial y ningún arrendatario comercial y de oficinas representa más del 22.9% de la renta base anualizada comercial y de oficinas.

Nuestro portafolio de propiedades al 31 de diciembre de 2013 incluye propiedades adquiridas en el ejercicio 2013. El 17 de octubre y el 4 y 6 de noviembre de 2013 completamos tres adquisiciones conforme a las cuales adquirimos 15 propiedades industriales y siete propiedades comerciales y de oficinas a cambio de una contraprestación total de EU\$410.6 millones (que consisten en un total de EU\$331.3 millones pagados en efectivo y el equivalente a EU\$79.3 millones pagados en forma de 37.6 millones de CBFIs emitidos por nosotros, a un precio de \$ 27.5697 por CBFI).

Tras la consumación de estas adquisiciones (con base en datos al 31 de diciembre de 2013) e incluyendo dos adquisiciones adicionales concluidas el 27 y 28 de marzo de 2014, conforme a las cuales adquirimos una propiedad comercial y una participación de 50.0% en otras nueve propiedades comerciales a cambio de una contraprestación total de EU\$153.8 millones, al 31 de marzo de 2014, contamos con el siguiente portafolio diversificado:

- *Enfoque industrial y comercial:* Nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales de 2.7 millones de metros cuadrados de ABA y 17 propiedades comerciales y de oficinas de aproximadamente 444.2 miles de metros cuadrados de ABA.
- *Geografía:* Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades en 19 estados en México.

- *Arrendatarios:* Contamos con 358 arrendatarios industriales (incluyendo a Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo y Bimbo) que operan en más de 19 sectores industriales, entre otros: automotriz, logística, electrónica, alimentos y bebidas, plásticos y empaques, y con más de 700 arrendatarios comerciales (incluyendo a Wal-Mart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot).

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. México es la segunda economía más grande de América Latina y, a pesar de que en 2013 tuvo un desempeño económico menos favorable que el que se esperaba en términos generales, ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto altamente competitivo globalmente como resultado de los bajos y estables costos de mano de obra y transporte, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Como resultado, el sector está atrayendo inversión significativa de empresas nacionales y multinacionales con una mayor demanda por propiedades industriales, una tendencia que creemos continuará. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera incremente la demanda interna. Esperamos que los sectores inmobiliarios comerciales y de oficinas se beneficien de la favorable dinámica de demanda del consumidor, caracterizada por las mejoras en el acceso al crédito y la confianza del consumidor, así como la implementación del actual gobierno mexicano de la agenda de reformas legislativas que busca el aumento de la productividad y la competencia en México. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de MIRA, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

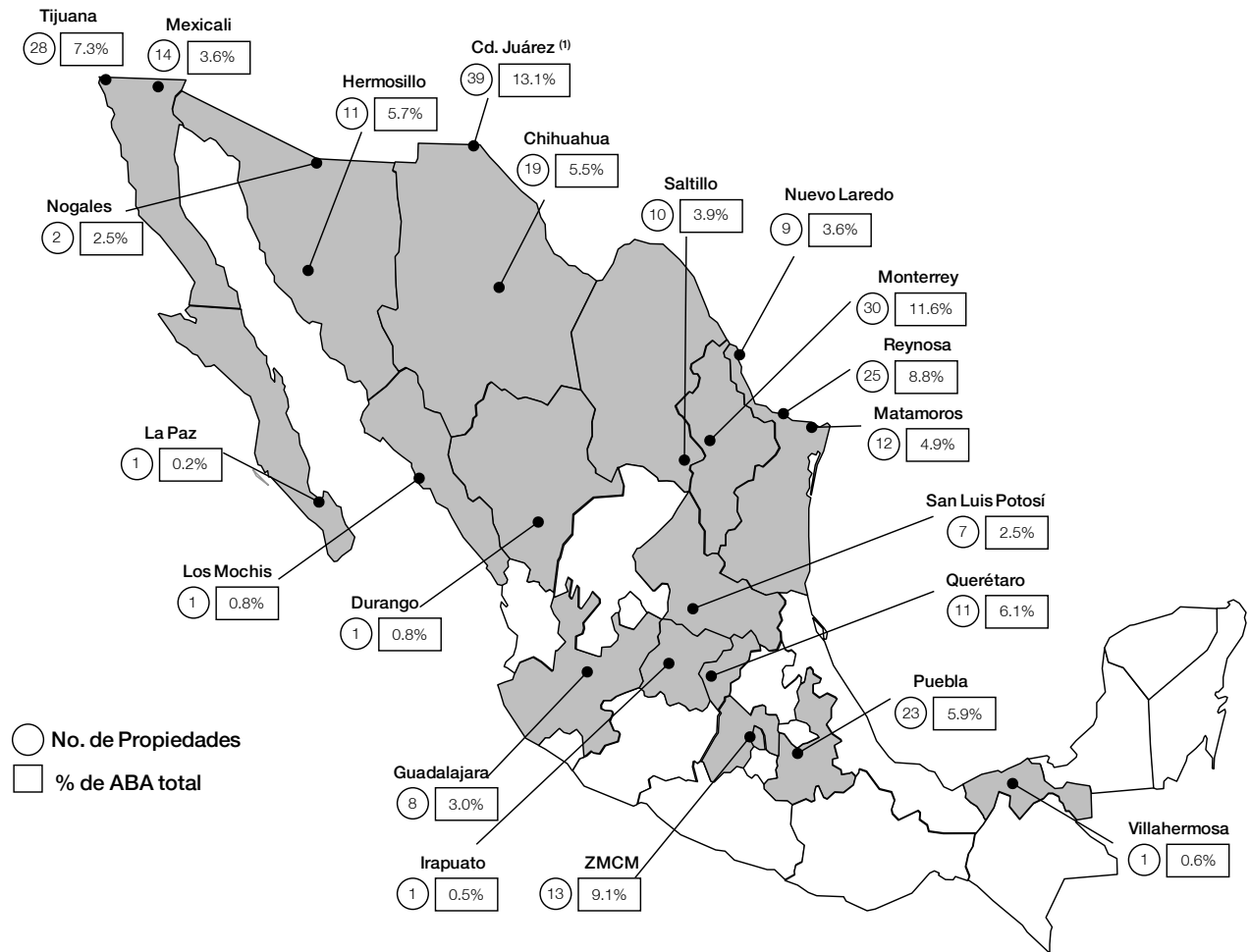
Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 22 ciudades en 17 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2013, aproximadamente el 73.4% de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 25.6% está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades comerciales y de oficinas cuentan con alrededor de 291 arrendatarios, de los cuales aproximadamente un 45.4% está compuesto por arrendatarios ancla; el 28.9% por vendedores minoristas; y un 8.2% por arrendatarios sub-ancla, en cada caso en términos de renta base anualizada comercial. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marca que incluyen Wal-Mart, Cinépolis, OfficeMax y Home Depot.

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



1. Incluye una propiedad ubicada en Ascensión, Chihuahua, la cual representa el 0.3% del ABA total

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2013.

Distribución de Propiedades por Ciudad									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación (basada en ABA)	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
Cd. Juárez	38	39	86%	3,987.2	370.4	14.0%	16.0	12.4%	4.18
Monterrey	30	34	88%	3,600.0	334.5	12.6%	16.0	12.4%	4.51
Reynosa	25	29	92%	2,728.7	253.5	9.6%	12.2	9.5%	4.36
Tijuana	28	43	86%	2,271.5	211.0	8.0%	9.9	7.7%	4.52
Hermosillo.....	11	14	99%	1,784.6	165.8	6.3%	9.8	7.6%	4.98
Puebla	23	54	96%	1,839.3	170.9	6.4%	9.3	7.2%	4.71
Querétaro	11	21	100%	1,882.8	174.9	6.6%	8.9	6.9%	4.25
Chihuahua	19	20	88%	1,717.9	159.6	6.0%	6.5	5.0%	3.82
Saltillo	10	11	94%	1,202.5	111.7	4.2%	6.1	4.7%	4.82
Matamoros	12	23	77%	1,534.3	142.5	5.4%	5.5	4.3%	4.21
Nuevo Laredo.....	9	11	79%	1,125.3	104.5	3.9%	5.4	4.2%	5.47
Guadalajara	8	10	100%	924.0	85.8	3.2%	5.0	3.8%	4.82
Mexicali.....	14	18	85%	1,125.8	104.6	3.9%	4.3	3.3%	4.01
San Luis Potosí.....	7	7	100%	783.3	72.8	2.7%	4.1	3.2%	4.68
Nogales	2	3	81%	783.3	73.2	2.7%	4.1	3.2%	4.68
ZMCM	7	13	100%	433.2	40.2	1.5%	2.5	2.0%	5.22
Los Mochis	1	3	100%	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.0%	4.97
Villahermosa	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.87
Durango.....	1	1	100%	233.9	21.7	0.8%	1.0	0.8%	3.76
La Paz	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.6	0.4%	7.74
Ascensión.....	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total.....	259	358	90.3%	28,539	2,651	100%	EU\$ 128.9	100%	EU\$4.49

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial y de oficinas, al 31 de diciembre de 2013.

Distribución de propiedades comerciales y de oficinas por Ciudad

Distribución de propiedades comerciales y de oficinas por Ciudad									
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación			% ABA	Renta Base	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual
			(basada en ABA)	ABA (miles de ft²)	ABA (miles de m²)		Anualizada (millones de EU\$)		por m² Arrendado (EU\$)
ZMCM ⁽¹⁾	6	272	97%	2,406.4	223.6	94.3%	25.4	95.1%	9.75
Irapuato	1	19	97%	146.6	13.6	5.7%	1.3	4.9%	8.31
Total.....	7	291	97.3%	2,553	237	100%	EU\$26.8	100%	EU\$9.67

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

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más extensas de nuestro portafolio industrial, con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013

10 Propiedades Principales

Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento (al 31 de diciembre de 2013) ⁽¹⁾
Querétaro.....		852.5	79.2	3.0%	3.1	2.4%	3.25	5.8
.....	Electrónica							
Hermosillo.....	Automotriz	565.0	52.5	2.0%	3.0	2.3%	4.72	3.0
Reynosa.....	Alimentos y Bebidas	563.5	52.4	2.0%	2.7	2.1%	4.33	3.3
.....								
Hermosillo.....	Bienes de Consumo	423.5	39.3	1.5%	2.5	2.0%	5.38	1.4
Nogales.....	Automotriz	392.2	36.4	1.4%	2.3	1.7%	5.15	9.2
...								
Nuevo Laredo.....	Médica	205.9	19.1	0.7%	1.8	1.4%	7.89	1.1
Monterrey.....		318.2	29.6	1.1%	1.7	1.3%	4.78	8.8
...	Eléctrica							
Cd. Juárez.....	Automotriz	369.0	34.3	1.3%	1.6	1.3%	4.00	4.8
Cd. Juárez.....	Médica	238.5	22.2	0.8%	1.5	1.2%	5.81	6.4
Los Mochis.....	Automotriz	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.1%	4.97	4.4
Total.....		4,164	387	16.2%	EU\$21.6	16.7%	EU\$4.65	4.8

(1) Promedio ponderado con base área bruta arrendable

La siguiente tabla muestra información relativa a las cinco propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial y de oficinas, con base en renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013

5 Propiedades Comerciales y de Oficinas Principales (1)

Ciudad	Propiedad	Ocupación con base en ABA	ABA (miles de pies)	ABA (miles de m)	% ABA comercial	Renta base anualizada (EU\$millones)	% Renta base anualizada	Promedio mensual por m ² arrendado (EU\$)	Plazo restante de arrendamiento (al 31 de diciembre de 2013) ⁽²⁾
ZMCM	Lancedo	100.0%	294.5	27.4	11.5%	\$ 6.1	22.9%	\$ 18.65	2.4
ZMCM	Coacalco Power Center	98.9%	633.4	58.8	24.8%	6.0	22.3%	8.54	8.1
ZMCM	Valle Dorado	93.5%	446.4	41.5	17.5%	5.9	22.0%	12.62	9.7
ZMCM	Tecamac Power Center	98.7%	810.9	75.3	31.8%	5.1	18.9%	5.67	10.0
ZMCM	Plazaragoza	88.4%	142.7	13.3	5.6%	1.5	5.7%	10.84	11.4
Total.....		97.3%	2,328	216	91.2%	\$ 24.6	91.7%	\$9.72	8.5

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

(2) Promedio ponderado basado en área bruta arrendable.

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2013 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 90.3% en términos de área bruta arrendable, a 358 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.0% de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 4.1% de nuestra renta base industrial anualizada a esa fecha.

Una mayoría de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros a menudo se resisten a reubicarse.

Nuestro portafolio comercial y de oficinas cuenta con una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2013, estas propiedades estaban arrendadas en un 97.3%, en términos de ABA, a aproximadamente 291 arrendatarios, incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 31.8% de nuestra ABA o el 22.9% de nuestra renta base anualizada comercial y de oficinas. Las marcas asociadas de Wal-Mart representan alrededor del 37.7% del área comercial y de oficinas arrendada total y el 21.6% de la renta base anualizada comercial a dicha fecha.

Nuestro portafolio comercial y de oficinas incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2013, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 45.4% de nuestra renta base anualizada comercial.

Nuestros Arrendamientos

Muchos de los contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple netos”, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de mantener un seguro de propiedad y del edificio, pagar o rembolsar los impuestos y pagar los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional

de Precios al Consumidor si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de renta base anualizada al 31 de diciembre de 2013, estaban denominados en Dólares. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador) o mediante carta de crédito (o una fianza). La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las leyes ambientales.

Al 31 de diciembre de 2013, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de área industrial arrendada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.2 años.

La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2013, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Industriales por Vencer – Año de Vencimiento						
Año	Numero de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m)	% Área en m ² por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
En regularización	7	59.4	2.5%	3.3	2.6%	4.68
2014	99	524.2	21.9%	29.0	22.5%	4.61
2015	60	394.4	16.5%	20.5	15.9%	4.33
2016	59	377.3	15.8%	20.6	16.0%	4.55
2017 en adelante	133	1,038.2	43.4%	55.5	43.0%	4.45
Total	358	2,394	100%	EU\$ 128.9	100%	EU\$4.49

(1) Corresponde a 7 arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento sobre una base mensual

(2) Incluye dos arrendamientos que vencieron el 31 de diciembre de 2013.

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

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2013, el 3.9% de nuestros ingresos totales por arrendamiento comercial y de oficinas se derivó de los ingresos de renta variables. La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas fijas o que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Prácticamente todos nuestros arrendamientos comerciales y de oficina están denominados en pesos mexicanos.

Al 31 de diciembre de 2013, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial y de oficinas fue de aproximadamente de 8.7 años, con base en superficie arrendada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 10.9 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales y de oficinas que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2013, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Comerciales y de Oficinas por Vencer – Año de Vencimiento

Año	Numero de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m ²)	% Área en m ² por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
En regularización.....	15	2.2	1.0%	0.9	3.4%	33.74
2014.....	53	19.4	8.4%	1.7	6.2%	7.14
2015.....	44	6.2	2.7%	1.3	4.9%	17.47
2016.....	30	35.5	15.4%	7.3	27.3%	17.13
2017 en adelante.....	149	167.4	72.6%	15.6	58.3%	7.76
Total.....	291	231	100%	EU\$26.8	100%	\$ 9.67

(1) Corresponde a 15 arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron haciendo pagos de arrendamiento mes a mes.

(2) Incluye 7 arrendamientos que vencieron el 31 de diciembre de 2013.

Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de MIRA. Nuestro Administrador sigue el enfoque altamente disciplinado e institucional empleado por MIRA en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con operaciones con partes relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de MIRA a nivel global. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar inversiones nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México, y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tenemos acceso a los conocimientos especializados inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos de MIRA, así como a la red global de Macquarie Group. El consejo de administración de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de MIRA y es presidido por Matthew Banks, actual Director Global de MIRA Real Estate, lo cual nos da la habilidad de acceder a la capacidades de MIRA provenientes del sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del consejo de administración de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene de manera agregada más de 80 años de experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador. Hemos adquirido y tenemos la intención de seguir adquiriendo propiedades sólo de terceros no relacionados a MIRA (que actualmente no posee propiedades inmobiliarias en México). Como fue el caso con la adquisición de nuestro portafolio actual, los términos de las adquisiciones futuras se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas. Asimismo, nuestro Administrador tiene intereses alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir conjuntamente con sus afiliadas mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un monto de nuestros CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus filiales, hizo una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones) en nuestros CBFIs, que representó un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de conformidad con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2013, nuestro Administrador poseía 6.1% de nuestros CBFIs en circulación. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una comisión base ligada a nuestra capitalización de mercado, así como una comisión por desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir

en CBFIs por los primeros diez años de existencia de nuestro fondo y sujeto a la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs, montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas.

Portafolio de Gran Escala y Geográficamente Diversificado. Hemos establecido una plataforma nacional de propiedades en los sectores industrial, comercial y de oficinas del mercado inmobiliario mexicano. Creemos que la escala del portafolio nos ofrece ventajas significativas, como un mayor poder de negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro portafolio (al 31 de diciembre de 2013) se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con 259 propiedades industriales y 7 propiedades comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades a lo largo de 17 estados de México, lo que consideramos mitiga los riesgos de cualquier región en particular. Asimismo, creemos que nuestro portafolio nos permitirá capitalizar no solo la dinámica de demanda nacional de inmuebles, sino también las dinámicas de demandas local y regional. Consideramos que nuestro portafolio está entre los más grande de México y que, debido a su escala, es muy difícil de replicar para los competidores.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad.

Portafolio industrial

Nuestras propiedades industriales se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales. Este tipo de arrendatarios (o sus tenedoras) tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de arrendamiento. Aproximadamente 73.4% de los arrendatarios en nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2013, en términos de área industrial arrendada, son manufactureros de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otros tipos de arrendatario, tales como los sectores de distribución y logística, y, en consecuencia, mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios esta diversificada en términos de la composición de arrendatarios, siendo que nuestros diez arrendatarios más importantes representan sólo el 22.0% del área industrial arrendada y 23.7% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.0% del ABA industrial o más del 4.1% de la renta base anualizada industrial, al 31 de diciembre de 2013. Nuestro portafolio también brinda una exposición industrial diversificada en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Portafolio comercial y de oficinas.

Nuestro portafolio comercial y de oficinas proporciona a los inversionistas la exposición a una base diversificada de más de 291 arrendatarios, al 31 de diciembre de 2013, incluyendo operadores de supermercados, arrendatarios que operan como tiendas ancla y sub-ancla, establecimientos de alimentos y bebidas y tiendas minoristas especializadas. Nuestros arrendatarios comerciales y de oficinas incluyen arrendatarios de alta calidad que incluyen a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales, así como a sus afiliadas, con un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano. Este tipo de arrendatarios (o sus afiliadas) tienden a tener una calidad crediticia mayor y, por lo tanto, un historial estable de pagos de arrendamiento. Nuestros diez más grandes arrendatarios comerciales y de oficinas y sus afiliadas (de todo el portafolio comercial) representaron 67.9% del área arrendada del sector comercial y de oficinas y 61.3% de la renta base anualizada comercial y de oficinas, sin propiedad alguna que representara más de 31.8% del ABA comercial y de oficinas ni arrendatario alguno (de todo el portafolio comercial) que representara más de 22.9% de la renta base anualizada comercial, al 31 de diciembre de 2013.

Flujo de Efectivo Estable. La diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de propiedad, arrendatario y sector debe reducir el riesgo de volatilidad en los ingresos. Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio industrial y comercial tienen una tasa de ocupación de 90.3% y 97.3%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio tenía un total de renta base anualizada industrial de EU\$128.9 millones y un total de renta base anualizada comercial y de oficinas de EU\$26.8 millones. Aproximadamente 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, con base en renta base anualizada, al 31 de diciembre de 2013, están denominados en dólares, aunque la mayoría de nuestros arrendamientos comerciales y de oficinas se denominan en pesos mexicanos. Adicionalmente, la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento

comerciales, de oficinas e industriales contienen disposiciones contractuales de aumento de renta, en la mayoría de los casos ligados a inflación con base en el índice aplicable a la moneda en la que esté denominada la renta. Por otra parte, nuestros flujos de efectivo proyectados fuertes y estables nos permitieron asegurar términos de financiamiento favorables, lo que debería ayudar a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones. Asimismo, el administrador de propiedades interno recientemente establecido de nuestro fondo, MMREIT Property Administration, sus directores ejecutivos y empleados senior cuentan con experiencia considerable en la administración de propiedades en la industria inmobiliaria mexicana. Creemos que una plataforma integrada de administración de propiedades, a través de nuestro administrador de propiedades interno, estrechará nuestras relaciones con arrendatarios, reestructurará nuestro proceso de arrendamiento y administración, identificará y atenderá de forma más efectiva las áreas de mejora en nuestras propiedades y su administración, y facilitará el flujo de información para la administración correspondiente.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Tenemos, y creemos que seguiremos teniendo acceso a un constante flujo de oportunidades atractivas de adquisición en virtud del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de MIRA. Creemos que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Desde la creación de nuestro fondo en noviembre de 2012 hasta la fecha de este reporte, hemos consumado seis adquisiciones de portafolio a cambio de una contraprestación total de aproximadamente EU\$2,000 millones, lo cual nos parece que demuestra nuestra habilidad de desplegar capital a través de inversiones que sumen valor. Estas adquisiciones han tenido su fuente en entidades que cotizan en bolsa, fideicomisos de inversión en bienes raíces, administradores de fondos, inversionistas privados y desarrolladoras. Adicionalmente, hemos identificado oportunidades de adquisición de portafolios y propiedades individuales en los sectores de oficinas, comercial e industrial y estamos en conversaciones con varios posibles vendedores. Además, nos encontramos en pláticas selectivas con desarrolladores locales acerca de posibles oportunidades de co-inversiones. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para los inversionistas.

Descripción General de nuestros CBFIs

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable el 14 de noviembre de 2012, bajo las leyes de México que, a partir de la fecha de la Oferta Global, emitimos certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, o CBFIs. Fuimos constituidos por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. La oficina principal de nuestro Administrador está ubicada en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., 11000.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directamente o indirectamente a través de nuestros Fideicomisos de Inversión.

El Fideicomiso establece que Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común. Como fiduciario, la Emisora llevará a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con el Contrato de Administración. Como representante común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa como representante común de nuestros Tenedores, supervisando el cumplimiento del Fiduciario con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, y llevando a cabo determinadas acciones en beneficio de nuestros Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las leyes mexicanas. Nuestro Fideicomitente es la misma entidad que actúa como nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los

términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado y restituido por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, a partir de la Oferta Global, el fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Nuestros CBFIs están listados en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAMQ”, y se emitieron sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a los Tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los Tenedores no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Después de dar efecto a la Oferta Global, fueron emitidos y estaban en circulación 511,856,000 CBFIs y después de que las opciones de sobreasignación fueran parcialmente ejercidas, 55,310,126 CBFIs adicionales fueron emitidos. El 6 de noviembre de 2013 emitimos 37,584,791 CBFIs adicionales como contraprestación parcial por la adquisición del Portafolio Carr.

Nuestros CBFIs fueron emitidos por nosotros y no representan ningún interés ni obligación de nuestro Administrador, nuestro Fiduciario, nuestro Representante Común o cualquiera de sus respectivas afiliadas. Nuestros CBFIs no son un depósito u otra obligación de cualquier banco, no son una póliza de seguro de una compañía de seguros y no están aseguradas ni garantizadas por el U.S. Federal Deposit Insurance Corporation, cualquier otra (EE.UU. o mexicana) agencia gubernamental o cualquier compañía de seguros. Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de cualquier asociación de garantía de seguros o cualquier protección similar.

ii. Acuerdos de Votación con respecto a nuestros CBFI

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

Nombre	Número de CBFIs
Nicolás Carrancedo Carredano	10,765,907

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

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

iii. Desempeño de Nuestros CBFIs

El 14 de diciembre del 2012, el Fideicomiso emitió 511,856,000 CBFIs que rindieron recursos brutos de \$12,796.4 millones, sin considerar la opción de sobreasignación. El 17 de enero de 2013, el Fideicomiso emitió 55,310,126 CBFIs que rindieron recursos brutos de \$1,382.8. El valor nominal y el valor no amortizado de cada CBFI fue de veinticinco pesos al momento de la emisión.

El 26 de abril de 2013, declaramos una distribución del 92.9% de nuestros fondos provenientes de operaciones desde el 1 de enero de 2013 al 31 de marzo de 2013, equivalente a \$ 0.35 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de una reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$0.12 por CBFI, por un total de \$0.47 por CBFI, que se pagó el 14 de mayo de 2013. El 26 de julio de 2013, declaramos una distribución del 98.9% de nuestros fondos provenientes de operaciones a partir del 1 de abril de 2013 hasta el 30 de junio de 2013 o \$0.38 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de la reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$ 0.12 por CBFI, para un total de \$0.50 por CBFI, la cual se pagó el 19 de agosto de 2013. El 25 de octubre de 2013, declaramos una distribución del 82.8% de nuestros fondos provenientes de operaciones a partir del 30 de junio de 2013 hasta el 30 de septiembre de 2013 o \$0.38 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de la reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$ 0.12 por CBFI, para un total de \$0.50 por CBFI, la cual se pagó el 6 de noviembre de 2013. El 26 de febrero del 2014, declaramos una distribución de 92.3% de nuestros fondos provenientes de operaciones a partir del 30 de septiembre de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2013, o \$0.36 por CBFI, más el 25% de nuestros productos provenientes de la reinversión de una cantidad igual al Bono de Fundador Neto, o \$0.11 por CBFI, para un total de \$0.47 por CBFI, la cual se pagó el 10 de marzo del 2014.

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

Al 31 de diciembre de 2013, el valor de mercado por CBFI era de \$25.79.

b) Información relevante del periodo

No hay cambios materiales, incumplimientos o procedimientos legales

A excepción de lo revelado a través de eventos relevantes, no se han producido cambios materiales en la información presentada anteriormente, incluyendo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, nuestros Contratos de Administración de Propiedades, o de cualesquiera otros acuerdos

materiales relacionados con nuestras operaciones. Adicionalmente, no se han producido incumplimientos importantes de contrato con respecto a los contratos citados.

No hay procedimientos legales importantes contra el Administrador, los Administradores de Propiedades, el Fiduciario, o cualquier otro tercero responsable al Fideicomiso o a los Tenedores, en cada caso, en su respectivo carácter.

Eventos Relevantes

A continuación se encuentra un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso a partir de 1 de enero de 2013 hasta el 31 de marzo de 2014 de conformidad con el Reglamento de la CNBV (todos los montos en \$ y EU\$ se han convertido, cuando se ha requerido, utilizando el tipo de cambio revelado en el respectivo comunicado):

- El 28 de marzo del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM concluyó la adquisición de un 50% de participación en un portafolio de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional de Kimco Realty Corporation. FIBRAMM adquirió su 50% de participación por \$1,470 millones (aproximadamente EU\$113.2 millones), sin incluir el IVA, los costos de la transacción e impuesto predial.
- El 27 de marzo del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había concluido la adquisición de City Shops del Valle, un centro comercial de 15,914 metros cuadrados (171,297 pies cuadrados) que se ubica en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Colonia del Valle. FIBRAMM había anunciado previamente en julio de 2013 su acuerdo para adquirir City Shops del Valle como parte de la adquisición de un portafolio de seis propiedades. La adquisición de la propiedad City Shops del Valle estuvo condicionada a la finalización de su construcción. FIBRAMM pagó aproximadamente \$2,800 millones (EU\$216.9 millones) por las seis propiedades, sin contar los costos de la transacción e impuestos, con un pago contingente potencial (*earn-out*) de hasta aproximadamente \$84.4 millones (EU\$6.5 millones de dólares) pagaderos a los vendedores sobre la base del arrendamiento adicional.
- El 3 de marzo del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que la distribución previamente declarada de FIBRAMM de \$0.47 por CBFI del trimestre que concluyó el 31 de diciembre del 2013 sería pagadero a los accionistas el 10 de marzo del 2014 con una fecha de registro del 7 de marzo del 2014. FIBRAMM ha declarado distribuciones totales por \$1.94 pesos en 2013, monto que se ubica en la parte más alta del rango de la directriz de FIBRAMM.
- El 26 de febrero del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando los resultados financieros de FIBRAMM del cuarto trimestre y de todo el ejercicio 2013. FIBRAMM reportó ingresos totales por arrendamiento de propiedades por \$476.9 millones durante el cuarto trimestre de 2013 y \$1.71 mil millones por todo el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013. Los fondos provenientes de las operaciones alcanzaron un total de \$233.2 millones durante el trimestre y \$927.0 millones por todo el ejercicio 2013. La oferta global inicial de FIBRAMM tuvo lugar el 19 de diciembre de 2012 y, como resultado, FIBRAMM no ha reportado los datos comparativos del periodo anterior. Al 31 de diciembre de 2013 había en circulación 604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM.
- El 21 de febrero del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que el Sr. Graeme Conway se había integrado al consejo de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (MMREM), el administrador de FIBRA Macquarie México. El señor Sr. Conway, radicado en Nueva York, es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) en las Américas y es parte del Comité Ejecutivo de MIRA en las Américas, el Sr. Conway sustituye al Sr. Michael Cook.
- El 24 de enero del 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando el lanzamiento de la plataforma de administración de propiedades interna de FIBRAMM, MMREIT Property Administration (MPA). La nueva plataforma, que se lanzó en enero, es una plataforma de servicio completo responsable de ofrecer administración de propiedades industriales, arrendamiento y servicios contables. MPA tiene su sede en Monterrey.

- El 22 de enero de 2014, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de febrero de 2014 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría a la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del cuarto trimestre y de todo el ejercicio 2013.
- El 23 de diciembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había alcanzado un acuerdo para adquirir el 50% de participación de un portafolio de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional por \$1,470 millones (aproximadamente EU\$113.3 millones) sin incluir IVA, costos de la operación e impuesto predial de Kimco Realty Corporation.
- El 15 de noviembre de 2013, el Fiduciario hizo público un Convenio de Voto e Instrucción de Divulgación.
- El 7 de noviembre de 2013, el Fiduciario hizo público un aviso con fines informativos de emisión adicional de CBFIs.
- El 6 de noviembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había concluido la adquisición de cinco de las seis propiedades que había acordado adquirir de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios durante el tercer trimestre. Se esperaba que el cierre de la sexta propiedad, City Shops del Valle, ocurriera a finales de 2013 o a principios del 2014 cuando el desarrollo estuviera completamente terminado.
- El 4 de noviembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había concluido su adquisición de dos propiedades comerciales ubicadas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) de empresas controladas por Fondo Comercial Mexicano por \$2,000 millones (aproximadamente EU\$153.3 millones). Incluyendo los costos de operación y el impuesto predial, el valor total de la adquisición es de \$2,100 millones (aproximadamente EU\$158.4 millones).
- El 24 de octubre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando sus resultados y distribución del tercer trimestre. FIBRAMM reportó ingresos totales por \$413.5 millones para el tercer trimestre de 2013 y \$1,230 millones para el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2013. Durante el trimestre, los ingresos base de renta alcanzaron un total de \$377.6 millones, incluyendo un ingreso de una sola vez por terminación de arrendamiento por \$25.7 millones. Al 30 de septiembre de 2013 había en circulación 567,166,126 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM.
- El 22 de octubre del 2013 el Fiduciario hizo un anuncio público informando la firma de un arrendamiento de 133,168 pies cuadrados (12,372 metros cuadrados) en Ciudad Juárez, incluyendo una ampliación de 98,328 pies cuadrados (9,135 metros cuadrados) de un espacio previamente arrendado.
- El 21 de octubre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando el nombramiento del Sr. Simon Hanna como Director de Finanzas. El Sr. Hanna sustituye a la Srita. Amberly Turner quién prestaba sus servicios como Directora de Finanzas de FIBRAMM.
- El 17 de octubre del 2013, el Fiduciario emitió una declaración pública anunciando que FIBRAMM concluyó su adquisición de 15 propiedades industriales de las afiliadas de DCT Industrial Trust Inc., por EU\$82.7 millones (aproximadamente \$1,100 millones). Incluyendo los costos de la operación y el impuesto predial, el valor total de adquisición es de EU\$86.2 millones (aproximadamente \$1,100 millones).
- El 15 de octubre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 25 de octubre de 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría a la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del tercer trimestre de 2013.
- El 15 de octubre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 15 de octubre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.

- El 30 de septiembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para ofrecer una actualización sobre su transición hacia una plataforma de administración de propiedades interna. FIBRAMM también anunció que adelantaría la fecha de vencimiento de su convenio de transición de administración de propiedades con GE Capital Real Estate México (GECREM) al 31 de diciembre de 2013, un año antes de lo dispuesto en el contrato original. Durante el primer trimestre de 2013, podrían continuar algunos servicios de transición de tipo contable y de otra índole. En diciembre de 2013 también se podrían dar por terminados otros contratos de administración de propiedades de FIBRAMM con Corporate Properties of the Americas (CPA).
- El 30 de septiembre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 30 de septiembre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 20 de septiembre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 20 de septiembre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 18 de septiembre de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 18 de septiembre del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 3 de septiembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para dar a conocer los materiales para la conferencia telefónica con analistas e inversionistas a fin de analizar la transacción recientemente anunciada el 4 de septiembre a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este.
- El 2 de septiembre del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había alcanzado un acuerdo para adquirir dos propiedades comerciales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) de empresas controladas por Fondo Comercial Mexicano por \$2,000 millones (aproximadamente EU\$153.0 millones).
- El 19 de agosto del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que Eduardo Camarena se retiraba como Director de Relaciones con Inversionistas de FIBRAMM en busca de una nueva oportunidad en una empresa familiar. Jay Davis, un miembro de alto nivel del equipo de relaciones con inversionistas de Mcquarie Infrastructure and Real Assets, director de más de 40 vehículos de infraestructura e inversión inmobiliaria a nivel mundial, se hará responsable en forma interina.
- El 5 de agosto de 2013, el Fiduciario hizo pública una presentación para una Asamblea de Tenedores de FIBRAMM.
- El 25 de julio del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había dado a conocer sus resultados del trimestre concluido el 30 de junio del 2013. FIBRAMM reportó ingresos totales para el segundo trimestre de 2013 por \$414.1 millones. Los ingresos base por renta alcanzaron un total de \$393.9 millones, incluyendo ingresos de una sola vez por terminación de arrendamiento por \$9.7 millones durante el periodo. Al 30 de junio de 2013, FIBRAMM tenía en circulación 567,166,126 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).
- El 23 de julio de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para dar a conocer los materiales para la conferencia telefónica con analistas e inversionistas a fin de analizar la transacción recientemente anunciada el 24 de julio a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este.
- El 22 de julio del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando la recepción de una devolución de Impuesto al Valor Agregado por un total de \$2,400 millones (aproximadamente EU\$194 millones), que incluyó una actualización por inflación. El IVA se pagó en relación con la adquisición de las 244 propiedades industriales que integraban el portafolio inicial de FIBRAMM, las cuales fueron adquiridas

después de la constitución del fondo y se colocaron en la Bolsa Mexicana de Valores en diciembre de 2012.

- El 22 de julio del 2013, el Fiduciario emitió una declaración pública anunciando que FIBRAMM alcanzó un acuerdo con las afiliadas de DCT Industrial Trust Inc. para adquirir un portafolio de 15 propiedades industriales que se ubican en cinco estados de la República Mexicana por EU\$82.7 millones (aproximadamente \$1,000 millones). Incluyendo los costos de la operación y el impuesto predial, el valor total de adquisición es de EU\$86.2 millones (aproximadamente \$1,100 millones).
- El 16 de julio del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM había alcanzado un acuerdo con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios para la compra de un portafolio de seis propiedades por \$2,800 millones (aproximadamente EU\$220.4 millones) con un pago contingente potencial (*earn-out*) de hasta \$84.4 millones (aproximadamente EU\$6.6 millones de dólares) sobre la base del arrendamiento adicional.
- El 11 de julio de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de julio de 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría la publicación de los resultados de los resultados financieros de FIBRAMM del segundo trimestre de 2013.
- El 28 de mayo de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 28 de mayo del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 25 de abril del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando los resultados y distribución de MMREIT del primer trimestre. Los ingresos totales de FIBRAMM durante el primer trimestre de 2013 alcanzaron \$407.0 millones. Los ingresos por renta alcanzaron un total de \$384.2 millones. Los ingresos operativos netos (NOI) del trimestre ascendieron a \$360.3 millones. Los NOI por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario o CBFI ascendieron a \$0.64 sobre la base de 567,166,126 CBFIs totales en circulación al 31 de marzo de 2013. La utilidad neta para el primer trimestre alcanzó un total de \$84.4 millones o \$0.15 por CBFI sobre la base de 567,166,126 CBFI totales en circulación al 31 de marzo de 2013.
- El 17 de abril de 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que FIBRAMM llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de abril de 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del primer trimestre de 2013.
- El 2 de abril del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público informando que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores relacionado con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 2 de abril del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 25 de febrero del 2013, el Fiduciario hizo un anuncio público para dar a conocer los resultados financieros de FIBRAMM del periodo concluido el 31 de diciembre del 2012. FIBRAMM reportó ingresos totales para el cuarto trimestre abreviado por \$156.1 millones, incluyendo ingresos de una sola vez por terminación de arrendamiento por \$98.3 millones durante el periodo. Los recursos provenientes de las operaciones alcanzaron un total de \$121.7 millones y la pérdida neta del cuarto trimestre, durante el periodo de operación del 19 de diciembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012, alcanzó un total de \$725.1 millones. Al 31 de diciembre de 2012 había en circulación 511,856,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM.
- El 22 de febrero del 2013, el Fiduciario anunció que llevaría a cabo una presentación vía conferencia telefónica y webcast sobre sus resultados el 26 de febrero del 2013 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La llamada seguiría la publicación de los resultados financieros de FIBRAMM del cuarto trimestre.

- El 7 de febrero del 2013, el Fiduciario anunció al público que FIBRAMM ejerció su derecho a pagar voluntariamente por anticipado su Crédito de IVA por EU\$70 millones con Macquarie Bank Limited. Considerando los ahorros por pago de intereses y la consecuente reducción en su apalancamiento, FIBRAMM decidió pagar por anticipado su Crédito de IVA con MBL utilizando el efectivo disponible al concluir su oferta global y la opción de sobreasignación parcialmente ejercida en relación con la misma.
- El 28 de enero del 2013, el Fiduciario anunció al público que el 28 de enero del 2013 se llevó a cabo la primera asamblea de tenedores del fideicomiso inmobiliario creado por FIBRAMM con los siguientes resultados: Ningún tenedor había ejercido su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico de FIBRAMM; y se confirmó la autonomía de los miembros independientes del Comité Técnico de FIBRAMM, Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz.
- El 24 de enero del 2013, el Fiduciario anunció que ningún evento relevante fue la causa de un movimiento inusual en la Bolsa Mexicana de Valores en relación con el volumen de negociación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por FIBRAMM, y que el movimiento del 24 de enero del 2013 se debió a las condiciones del mercado. FIBRAMM reiteró su compromiso de informar inmediatamente al mercado sobre cualquier evento importante.
- El 17 de enero del 2013, el Fiduciario anunció que la opción de sobreasignación concedida por FIBRAMM en la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en México realizada por ésta el 13 de diciembre del 2012 a Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan Grupo Financiero, en su calidad de intermediarios colocadores mexicanos de la Oferta Pública en México, se ejerció parcialmente por un monto de 20,306,999 CBFIs emitidos por FIBRAMQ, conforme a las disposiciones contenidas en el prospecto de colocación y el contrato de colocación celebrado entre FIBRAMM y los intermediarios colocadores mexicanos en relación con la oferta pública en México; y la opción internacional de sobreasignación concedida por FIBRAMM en la oferta internacional de CBFIs realizada por FIBRAMM simultáneamente con la oferta pública en México el 13 de diciembre del 2012 a Morgan Stanley & Co. LLC, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., JPMorgan Securities, LLC, Banco BTG Pactual S.A. – Sucursal Islas Caimán y Macquarie Capital (USA) Inc; en su calidad de compradores iniciales conforme a la Oferta Internacional, se ejerció parcialmente por una cantidad de 35,003,127 CBFIs emitidos por FIBRAMQ, conforme a la disposiciones del memorándum de oferta y el contrato internacional de compra celebrado entre FIBRAMQ y los compradores iniciales en relación con la Oferta Internacional.

c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso

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

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las operaciones del Fondo durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013, la cual incorpora las actividades de las propiedades que se adquirieron como parte de nuestras operaciones en formación en 2012 y los portafolios adquiridos en el cuarto trimestre de 2013 (e.g. el Portafolio FCM, el Portafolio DCT y el Portafolio Carr). Esta información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con los Estados Financieros Auditados (consulte el apartado "Anexos" de este Reporte Anual).

Los estados financieros incluidos en este Reporte Anual han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, SC, nuestro Auditor Externo.

Estado de resultados integrales

A continuación se plantea el estado de resultados del Fondo que representa el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013 y el periodo de 13 días de operación del 19 diciembre 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012.

	2013	2012
	\$'000	\$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	1,706,321	156,070
Gastos de propiedades	(188,168)	(4,659)
Ingresos de propiedades netos	1,518,153	151,411
Honorarios de administración	(150,860)	(4,558)
Gastos relacionados con la transacción	(258,870)	(564,530)
Honorarios profesionales, legales y seguros	(59,260)	(9,580)
Total de gastos	(468,990)	(578,668)
Otros ingresos	110,597	-
Costos financieros	(554,782)	(21,346)
Ingresos por intereses	101,453	1,629
Pérdida cambiaria, neta	(17,581)	(278,125)
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta no realizada sobre inversiones en inmuebles denominadas en moneda extranjera medidas a su valor razonable	458,905	-
Revaluación de inversiones en inmuebles medidas a su valor	(80,413)	-

razonable

Utilidad/(pérdida) del ejercicio/periodo	1,067,342	(725,099)

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

Los siguientes comentarios y análisis de nuestra situación financiera y resultados de operación se basa en, y debe leerse conjuntamente con los estados financieros y sus notas incluidos en este Reporte Anual.

Panorama General

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de activos inmobiliarios generadores de ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2013, el número total de CBFIs en circulación era de 604,750,917.

Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio está conformado por 259 propiedades industriales, 7 propiedades comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades en 17 estados de la República Mexicana, con aproximadamente 2.9 millones de metros cuadrados de ABA, sin que ninguna de las propiedades industriales represente más del 3.0% de nuestra ABA industrial y sin que ninguna de las propiedades comerciales y de oficinas representen más del 31.8% del ABA comercial y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 90.3%, en términos de ABA, a 358 arrendatarios, y nuestras propiedades comerciales y de oficinas se encontraban arrendadas en un 97.3%, en términos de ABA, a 291 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 4.5% de la renta base anualizada industrial y ningún arrendatario comercial y de oficinas representa 22.9% de la renta base anualizada comercial y de oficinas. Para el ejercicio entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre del 2013, tuvimos ingresos por \$1,706.3 millones e ingresos operativos netos (NOI) de \$1,534.0 millones.

Fuimos creados por MIRA, un área de negocios dentro de la división de Macquarie Funds Group de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos alternativos con aproximadamente EU\$103 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2013 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con amplia experiencia en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales de MIRA y a su altamente disciplinado e institucional enfoque en inversiones y administración de activos.

Estrategia de Negocios

Nuestro objetivo es tener un portafolio diversificado de activos inmobiliarios en los sectores industrial, comercial y de oficinas. Nuestra estrategia de negocios actual tiene dos prioridades principales: adquisiciones y operaciones inmobiliarias. Buscamos maximizar el crecimiento de las ganancias a largo plazo y el nuestro valor en el contexto de las condiciones económicas generales, principalmente mediante el incremento de la ocupación, las rentas, y los ingresos operativos en las propiedades existentes y adquiriendo propiedades de alta calidad en mercados principales en los sectores comercial, industrial y de oficinas a precios atractivos.

Nuestro plan es maximizar el flujo de efectivo de las operaciones mediante el aumento de la tasa de ocupación y los rentas de los activos existentes y aprovechando las relaciones con inquilinos para seguir creando valor a través de actividad de arrendamiento nueva y expansiones. Seguimos un enfoque activo para gastos de operación y de inversiones de capital para mantener márgenes atractivos para nuestros inversores.

Planeamos seguir diversificándonos en los sectores comercial y de oficinas y continuar incrementando nuestra presencia industrial de bienes raíces. Tenemos la intención de crecer mediante la ejecución de oportunidades en nuestro portafolio existente y continuar creciendo nuestro portafolio de adquisiciones.

Nuestro objetivo de negocio principal es maximizar el crecimiento a largo plazo de nuestro NOI y FFO, así como aumentar el valor de activo neto del portafolio y el rendimiento total de nuestros inversionistas. En nuestra búsqueda de estos objetivos a largo plazo, buscamos:

- maximizar el flujo de efectivo de nuestras propiedades existentes, y
- utilizar capital en oportunidades de inversión de alta calidad que cumplan con nuestros criterios de activos estratégicos y financieros

Resumen de 2013

Durante el primero año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2013, hemos logrado y realizado las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- Fondos de Operaciones por \$927.0 millones (aproximadamente EU\$71.0 millones) en el año.
- Adquisición de 15 propiedades industriales por un valor de \$1,072.2 millones;
- Adquisición de 2 propiedades comerciales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México por un valor de \$2,281.8 millones;
- Adquisición de 5 propiedades comerciales y de oficinas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México e Irapuato, con la sexta propiedad del portafolio adquirida en marzo del 2014 una vez que se concluyó su construcción.
- Firmó acuerdo con Kimco Realty Corporation para adquirir un 50.0% de participación en un portafolio de nueve propiedades comerciales por un valor de \$1,470 millones (100% del valor) como parte de una co-inversión con Grupo Frisa.
- Lanzamiento de la plataforma interna de administración de propiedades de MPA y terminación de los contratos de administración de propiedades externos con CPA y GE.

Panorama

A pesar de la desaceleración mundial en los últimos años, la economía Mexicana ha sobresalido a lo largo de la crisis financiera global. El producto interno bruto se ha mantenido estable con la inflación, ayudado por políticas fiscales y monetarias prudentes en México. La economía mexicana se beneficia de un marco legal y regulatorio estable, localización favorable y una extensa mano de obra hábil y de bajo costo que ha llevado a un aumento en el sector manufacturero con exportaciones duplicándose desde el 2000.

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

En general, los bajos niveles de desarrollo especulativo a través de todo el país y en particular en muchos de nuestros mercados principales pueden mejorar el nivel de ocupación de nuestro portafolio e incrementar las tasas de renta con referencia al incremento en demanda para espacios industriales que estamos viendo. Además, esperamos que nuestra actividad de adquisiciones sea acrecentadora y mejore nuestro desempeño financiero en general. La continuación de la disponibilidad de propiedades a precios atractivos debería permitirnos continuar utilizando nuestro capital de forma atractiva. Esperamos que el entorno macroeconómico en México, junto con una mejora en la competitividad del país en comparación con otros países, tales como China e India, contribuyan a nuestro crecimiento y desempeño futuros.

Los fundamentos para bienes inmobiliarios industriales mexicanos siguen mejorando en respuesta a las mejoras generales en el entorno económico mundial y la creciente competitividad de México en el sector manufacturero. Basado en estos factores, y el desempeño de los grandes mercados industriales mexicanos (Tijuana, Ciudad Juárez, Reynosa y Monterrey) durante el último año, esperamos una continua demanda positiva de bienes raíces industriales ya que las empresas amplíen sus operaciones para satisfacer la demanda creciente de los consumidores a consecuencia de las mejoras en el entorno económico mundial junto con las buenas tendencias macroeconómicas de México.

En cuanto a las oportunidades de adquisición en curso, continuaremos buscando adquisiciones de activos bien ubicados a precios acrecentadores donde podamos aplicar nuestra experiencia en administración y arrendamiento para generar rendimientos atractivos. En el futuro, tenemos la intención de procurar tanto la adquisición de los activos, así como oportunidades selectivas de desarrollo que podrían incluir ampliaciones de edificios en los mercados en los cuales percibimos que la demanda y las rentas de mercado ofrecerán atractivos rendimientos financieros.

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

Presentación Financiera

Este Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados de acuerdo con IFRS. Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 3 de los estados financieros auditados del Fondo, políticas contables que están de acuerdo con IFRS como son emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (International Accounting Standards Board) o “IASB”

Este Reporte Anual incluye información financiera histórica comparativa de nuestro Fondo con relación a las operaciones del periodo de 13 días a partir de la Oferta Global y hasta el 31 de diciembre de 2012. Dada la naturaleza trunca del periodo previo, consideramos que emitir comentarios y análisis de los resultados de operación para el periodo 2012 no tendría sentido.

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio y desempeño financiero, el valor de nuestros CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están estrechamente relacionados con las condiciones en México así como las condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en las cuales se encuentran nuestras propiedades o los mercados principales de nuestros arrendatarios, podría afectar nuestra capacidad para renovar contratos de arrendamiento existentes, arrendar espacios disponibles, mantener o incrementar rentas, y cobrar rentas puntualmente. Asimismo, si los socios comerciales más importantes para México, tal como Estados Unidos, implementan tarifas o barreras comerciales, tales como cuotas de importación, esto podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios industriales, que así mismo, afectaría negativamente a nuestro negocio. La volatilidad en los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación y tipos de cambio, lo cual podría afectar nuestra habilidad de para adquirir propiedades adicionales o el precio al que podamos vender propiedades. Sin embargo, creemos que la calidad de nuestras propiedades y base de arrendatarios, la diversificación de nuestro portafolio en términos de sector inmobiliario, geografía, tamaño de propiedad, arrendatarios y sus respectivas industrias, al igual que nuestro flujo de efectivo estable principalmente denominado en Dólares podrían mitigar algunos de los efectos de condiciones macroeconómicas adversas.

Ingresos por Rentas

Nuestra fuente primaria de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros arrendatarios. La cantidad de ingresos por renta generados por nuestras propiedades puede variar por diversos factores, incluyendo:

- (i) tasas de ocupación, incluyendo nuestra capacidad de renovar los arrendamientos con los arrendatarios existentes y de arrendar los espacios vacíos a nuevo arrendatarios;
- (ii) los precios de renta, incluyendo nuestra capacidad de mantener o incrementar los precios de las rentas para los arrendamientos existentes, renovación de contratos de arrendamientos y contratos de arrendamientos para nuevos arrendatarios;
- (iii) ABA, que puede variar como resultado de la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades y la disposición o expansión de propiedades existentes; y

- (iv) cobro de renta, que principalmente está relacionado con la situación financiera de nuestros arrendatarios y su capacidad de pagar la renta a tiempo.

Al 31 de diciembre de 2013, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro portafolio industrial era de 90.3% comparado con 92.1% a finales del 2012, y nuestra renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de EU\$4.49 comparada con EU\$4.58 a finales del 2012. Al 31 de diciembre de 2013, la tasa de ocupación de nuestro portafolio comercial era de 97.3% y nuestra renta promedio mensual por metro cuadrado era de EU\$9.67. Las tasas de ocupación y rentas están principalmente influenciadas por la oferta y demanda del mercado de propiedades industriales en las zonas donde se ubican nuestras propiedades. En mercados con altas tasas de ocupación altas y tasas netas de absorción positivas, las tasas de renta tenderán a incrementar por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurre en mercados con tasas bajas de ocupación y tasas netas de absorción negativas. La mayoría de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio actual contienen incrementos contractuales de renta que se basan ya sea en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda aplicable a la renta.

Ciertos contratos de arrendamiento suscritos por nosotros contienen concesiones a inquilinos. Toda concesión de renta de estos se registran en una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Vencimientos Programados de Arrendamientos

Nuestra capacidad para volver a arrendar espacios sujetos a vencimiento podría impactar nuestros resultados de operaciones y es principalmente afectada por condiciones del mercado, competencia y la calidad de nuestras propiedades en el momento que expiren los contratos de arrendamiento. Nuestros arrendamientos industriales que están programados a vencer durante el 2014 representan el 21.1% y el 21.8% de nuestra área total arrendada y renta base anualizada respectivamente. En 2013, las tasas de renovación de los arrendamientos industriales fue de 60%, con base en área bruta arrendable. Nuestros arrendamientos comerciales y de oficinas que están programados para vencer durante 2014 representan el 8.1% y el 5.6% de nuestra área total arrendada comercial y de oficinas y renta base anualizada, respectivamente.

Gastos de Operación

Nuestros gastos de operación incluyen principalmente los siguientes gastos relacionados con propiedades: mantenimiento, servicios públicos, así honorarios por administración de inmuebles. Muchos de nuestros contratos de arrendamiento en nuestro portafolio establecen acuerdos de arrendamiento triple neto, mediante los cuales el arrendatario es responsable de tener seguro de propietario y de edificio, de pagar o reembolsarnos el predial y de pagar los gastos asociados a los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Nuestro desempeño general se ve impactado en la medida en que somos capaces de trasladar gastos de renta a nuestros arrendatarios. También hemos incurrido y continuaremos incurriendo en los siguientes gastos relacionados con la administración y costos generales y administrativos: los honorarios de nuestros Administrador y honorarios relativos a auditores y contadores, cumplimiento fiscal y asesores fiscales, gastos del fiduciario y representante común, valuadores independientes y otros gastos corporativos.

Tipo de Cambio

Debido a que nuestros arrendamientos se encuentran denominados principalmente en Dólares, el ingreso por arrendamientos expresado en Pesos está sujeto a fluctuaciones en el valor del Dólar con respecto al Peso.

Políticas Contables Significativas para nuestro Fideicomiso

Por favor véase la Nota 3 de los Estados Financieros Auditados.

Información financiera comparativa

Donde es aplicable, se incluyen montos comparativos del periodo de 13 días de operaciones que concluyó el 31 de diciembre del 2012.

Utilidad del periodo

La utilidad del año que terminó el 31 de diciembre del 2013 ascendió a \$1,067.3 millones (ejercicio 2012: pérdida de \$725.1 millones).

Ingresos

Los ingresos totales para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013 ascendieron a \$1,706.3 millones, incluyendo ingresos de una sola vez por terminación de arrendamiento por \$35.4 millones que se recibieron durante el periodo. Los ingresos por renta ascendieron a \$1,605.5 millones y representaron aproximadamente 94% de los ingresos totales relacionados con propiedades para el año.

- Ingresos por arrendamiento – Los ingresos por arrendamiento para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de \$1,706.3 millones (\$56.3 millones en el ejercicio 2012).
- Gastos recuperables – Los gastos recuperables para el periodo ascendieron a \$65.5 millones (\$1.5 millones en el ejercicio 2012), que representaron aproximadamente el 68.4% del total de gastos de mantenimiento, predial, gastos de seguridad y costos relacionados con el seguro de propiedades.
- Ingresos por terminación de arrendamientos - se relaciona con comisiones por terminación de arrendamiento de una sola vez (\$98.3 millones en el ejercicio 2012) que recibimos y se deben reconocer en su totalidad de conformidad con la IAS 18, Ingresos.

Gastos directos de operación

Los gastos de operación relacionados con propiedades para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 ascendieron a \$188.2 millones (\$4.7 millones en el ejercicio 2012). Estos gastos incluyen principalmente honorarios por administración de propiedades pagaderos a nuestros administradores de propiedades externos, impuesto predial, mantenimiento de propiedades y seguros de propiedades.

Otros ingresos y gastos

- Honorarios de administración – Los honorarios por \$150.9 millones (\$4.6 millones en el ejercicio 2012) representan los honorarios de administración base adeudados a Macquarie México Real Estate Management S.A. de C.V., el administrador de nuestro Fideicomiso, relacionados con el ejercicio.
- Gastos relacionados con transacciones – Se refiere a los costos relacionados con transacciones por \$258.9 millones (ejercicio 2012: \$564.5 millones de pesos) incurridos principalmente en relación con la adquisición de tres nuevos portafolios durante el año. Estos costos no son capitalizados al capital o a la deuda y por lo se requiere que sean percibidos como gastos de en conformidad con IFRS 3 Combinaciones de negocios. Del monto total, \$488.1 millones (aproximadamente el 86%) se relaciona con el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) directamente relacionado con nuestros nuevos portafolios. El resto incluye los costos notariales y los honorarios pagados a asesores.
- Otros ingresos - Se relaciona con las provisiones para la contraprestación contingente reconocida originalmente como parte de la adquisición de nuestro primer portafolio en 2012 que fueron liberadas durante el año.
- Ingresos por intereses – Se recibieron ingresos por intereses por \$101.5 millones (\$1.6 millones en el ejercicio 2012) de los fondos invertidos en títulos del Gobierno mexicano a un solo día, junto con un ajuste inflacionario sobre la devolución de IVA con respecto a nuestra primera adquisición de portafolio en 2012 devuelto durante el año.
- Gasto por intereses - el gasto por intereses ascendió a \$554.8 millones (\$21.3 millones en el ejercicio 2012) y se relaciona con costos financieros incurridos en relación con nuestros créditos con GEOREM, MetLife, Banamex y Macquarie Bank Limited. Nuestros costos financieros incluyen la retención de impuestos que se pagan en nombre de MetLife y los acreedores del crédito de IVA, así como la amortización de los costos financieros iniciales que han sido reconocidos de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

- Tipo de cambio – Los movimientos de cambio de divisas resultaron principalmente del movimiento del tipo de cambio del peso mexicano y el dólar estadounidense de \$13.01 por dólar el 31 de diciembre del 2012 a \$13.08 pesos por dólar a finales del año y comprende los siguientes elementos:
- Pérdidas cambiarias de \$17.6 millones (\$278.1 millones en el ejercicio 2012) relacionadas con pérdidas cambiarias realizadas y no realizadas durante el año.
- Ganancia cambiaria no realizada sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera – Los \$458.9 millones del presente ejercicio se relacionan con el movimiento del tipo de cambio a partir de la fecha de adquisición hasta finales del ejercicio concluido el 31 de diciembre del 2013.

Otros Datos

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

	Ejercicio concluido	Periodo de 13 días concluido
	31-Dic-13	31-Dic-12
	\$ ('000)	\$ ('000)
Ingresos (pérdidas) netos	1,067,342	(725,099)
Honorarios de administración	150,860	4,558
Ingresos por intereses	(101,453)	(1,629)
Gasto por intereses	554,782	21,350
Ganancia (pérdida) cambiaria	17,581	278,125
Gastos relacionados con la transacción	258,870	569,002
Gastos profesionales y legales	75,106	5,663
Movimiento cambiario sobre activos no monetarios	(458,905)	-
Ganancia/pérdida por revaluación sobre inmuebles de inversión	80,413	-
Otros ingresos	(110,597)	(319)
Ingresos de propiedades netos	1,518,153	151,651
Ingreso de una vez (pago por terminación de contrato de arrendamiento)*	-	(98,282)
Amortización de mejoras de arrendatarios	7,800	-
Amortizaciones de comisiones por arrendamiento	8,046	-
Ingresos Operativos Netos	1,533,999	53,369

*Los pagos por terminación de contrato de arrendamiento se reconocen en el ingreso/(pérdida) neto. En el ejercicio 2013 no se hicieron ajustes a los ingresos por una sola vez (por terminación de contrato de arrendamiento) por los \$35.4 millones reconocidos en el ejercicio 2013.

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

	Ejercicio concluido	Periodo de 13 días concluido
	31-Dic-13	31-Dic-12
	\$ ('000)	\$ ('000)
Ingresos Operativos Netos	1,533,999	151,651
Honorarios de administración	(150,860)	(4,558)

Otros gastos operativos	(59,260)	(5,663)
EBITDA	1,323,879	141,430
Ingresos por intereses	101,453	1,629
Gasto por intereses	(498,340)	(21,350)
Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)	926,992	121,709

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

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en fondos para pagar gastos de operación y otros gastos requisitos, incluyendo: (i) desembolsos de capital para obras de acondicionamiento para nuevos arrendatarios y comisiones por arrendamiento, (ii) honorarios de administración y de administración de propiedades, (iii) gasto por intereses y pagos al principal sobre deudas pendientes, (iv) gastos generales y administrativos y (v) adquisiciones anunciadas que se concluyeron en marzo de 2014. Adicionalmente, requeriremos fondos para Distribuciones que esperan hacerse a los Tenedores. Es nuestra intención cumplir con nuestros requisitos de liquidez a corto plazo principalmente mediante saldos de efectivo y flujo de efectivo de operaciones.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en fondos para gastos de capital no recurrentes y vencimientos de deuda programados. Es nuestra intención satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de flujos de efectivo de operaciones, así como fuentes alternativas de financiamiento, en su caso.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla muestra nuestras obligaciones contractuales al 31 de diciembre de 2013.

	Total	< 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años
	\$ '000	\$ '000	\$ '000	\$ '000
Compromisos por pasivos sin costo ⁽¹⁾	978,237	313,407	331,343	333,487
Préstamos bajo líneas de crédito ⁽²⁾	1,665,747	612,723	78,784	974,241
Total	2,643,985	926,130	410,127	1,307,728

(1) Supone intereses solo para la vida entera de los créditos garantizados con pago de principal en su totalidad al vencimiento en el año 5. Esperamos que estos créditos estén libres de pago de principal por los primeros tres años y, sujeto a ciertas condiciones, posiblemente dos años adicionales.

(2) Proyecciones de gastos por interés son atribuibles únicamente a las obligaciones de deuda a largo plazo que se encuentran en esta tabla a tasas de interés proforma, y no pretenden proyectar gastos por interés futuros que podrían resultar de prepagos de deuda, nuevas emisiones de deuda, o cambios en tasas de interés. El pago de interés asume una tasa fija por las tres líneas de crédito garantizadas.

(3) No incluye créditos conforme a nuestros Créditos de IVA de 9 meses ni una porción de los créditos conforme al Crédito GECREM.

Impacto de la Inflación

La mayoría de nuestros arrendamientos contienen incrementos contractuales de renta a tasas fijas o tasas que están ligadas a la inflación, en base a la moneda del arrendamiento. Como resultado, creemos que los aumentos inflacionarios en los gastos serán cuando menos parcialmente contrarrestados por los incrementos contractuales a la renta incluidos en dichos arrendamientos.

Riesgo relacionado a la Tasa de Interés

Tenemos, junto con nuestros fideicomisos de inversión, aproximadamente EU\$250.9 millones de deuda con tasa de interés variable al 31 de diciembre de 2013, con la capacidad para tomar prestada, sujeto a ciertas condiciones, una cantidad adicional de hasta EU\$33.5 millones de deuda a tasa de interés variable bajo los tres créditos garantizados de nuestros fideicomisos de inversión. Además, nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión podremos en el futuro celebrar contratos de crédito o de cualquier otra forma incurrir en endeudamiento con tasas de interés variables. En la medida que nuestros fideicomisos de inversión dispongan de estos créditos, o nosotros o nuestros fideicomisos de inversión de cualquier otra forma incurran en endeudamiento a una tasa de interés variable en el futuro, nosotros y nuestros fideicomisos de inversión estaremos expuestos a riesgo asociados con variaciones de mercado en tasas de interés. Las tasas de interés son altamente sensibles a muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias y consideraciones económicas y políticas domésticas e internacionales, al igual que otros factores fuera de nuestro control. Podemos en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegernos contra fluctuaciones en tasas de interés.

Riesgo de Tipo de Cambio

Aproximadamente 92.4% de nuestra deuda esta denominada en Dólares y aproximadamente 92.4% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de renta base anualizada, 31 de diciembre de 2013, están denominados en Dólares, aunque el saldo de los arrendamientos y la mayoría de nuestros gastos operativos están denominados en Pesos. Fluctuaciones en el tipo de cambio Pesos/Dólares impactarán nuestros resultados financieros. Una serie de factores fuera de nuestro control influyen en el tipo de cambio Pesos/Dólares.

4. ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

La firma de auditoría independiente de KPMG Cárdenas Dosal, SC, fue nombrado como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Se contrató un Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de alcance completo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. El Auditor Externo emitió un dictamen sin salvedades sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y por el periodo del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, una copia del cual se incluye en la sección de "Anexos" de este Reporte Anual.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Políticas de MIRA

Nuestro Administrador, como parte de su intención de seguir el enfoque disciplinado e institucional de MIRA en cuanto a la administración de fondos, ha adoptado una serie de políticas detalladas en relación con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, manejo de riesgos y operaciones con valores por parte de su personal, mismos que son componentes integrales del marco de gobierno corporativo de fondos similares a MIRA a nivel mundial. Nuestra política de conflictos de interés establece un proceso de identificación y revisión de posibles conflictos de interés reales y potenciales, y políticas con “enfoque ético” que restringen el flujo de información delicada a lo largo de Macquarie Group para manejar conflictos de interés que pudieran surgir entre nuestro Administrador o nuestro Fideicomiso y otras entidades de Macquarie. Nuestra política de responsabilidad ambiental y social refuerza las leyes y regulaciones locales pero también contiene un marco regulatorio en relación con el manejo de riesgos ambientales que ha sido diseñado con base en buenas prácticas aceptadas (tales como la Organización Internacional para la Estandarización y los Principios del Ecuador (International Organization for Standardization and the Equator Principles). Otras políticas incluyen la política de manejo de riesgos, código de conducta y la política de operaciones con valores.

Política de Operaciones con Partes Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso define operaciones con partes relacionadas como operaciones entre nosotros y el fideicomitente, nuestro Administrador, nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualquier parte relacionada (según se define más adelante) con los mismos, y cualquier operación que de otra manera represente un conflicto de interés en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro Administrador podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (i) el precio y otros términos y condiciones de la inversión o desinversión es negociado por el Administrador (o su representante); (ii) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, y (iii) en caso que dicha inversión, si representa 20% o más del valor de nuestro patrimonio (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses), sin perjuicio de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, es aprobada por los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador, el fideicomitente o una parte relacionada de los mismos podrán prestar servicios a nosotros o a nuestros Fideicomisos de Inversión (distintos de los servicios previstos en nuestro Contrato de Administración), incluyendo, sin limitación, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios, únicamente con la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, en el entendido, que los miembros del

Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar. El fiduciario deberá, previa instrucción por escrito del Administrador al fiduciario, rembolsar al Administrador, el fideicomitente, o cualquier parte relacionada de los mismos, cualesquiera costos documentados de financiamiento, legales, fiscales u otros costos corrientes que hayan sido incurridos por los mismos en relación con dichos servicios.

Cualquier otra operación celebrada entre nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos (con excepción de nuestro Contrato de Administración) deberá ser aprobada por el Comité Técnico, con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes.

Además, como parte del marco de gobierno corporativo de MIRA, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, solo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las operaciones con partes relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según se determine por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las operaciones con partes relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, “parte relacionada” se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “persona referenciada”):

1. aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del grupo de negocio (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho grupo de negocios o consorcio;
2. aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del grupo de negocios o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
3. el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y co-propietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios.
4. las personas morales que sean parte del grupo de negocios o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
5. las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

“persona moral” significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

“control” y “controlada” significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

- (a) imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;

- (b) mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y
- (c) dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

“influencia significativa” significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

“autoridad de mando” significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del consejo de administración, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. A menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

- (a) los accionistas que tengan control;
- (b) personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del grupo de negocios o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
- (c) aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
- (d) aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

“grupo de negocio” significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

“consorcio” significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

Operaciones con Partes Relacionadas

Nuestro fondo fue constituido por MIRA. En la estructuración de nuestro fondo, MIRA preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración y, como resultado, estos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado con respecto a nuestro Administrador, quien es una entidad dentro de MIRA. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene facultades significativas y suficientes para determinar nuestras operaciones del día a día, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación, nuestras inversiones, disposiciones y financiamientos. Conforme al Contrato de Fideicomiso nuestro Administrador está facultado para nombrar a todos los miembros de nuestro Comité Técnico distintos a los nombrados por los tenedores de nuestros CBFIs, quienes tienen el derecho de nombrar a un miembro y a su suplente por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que un tenedor (o grupo de tenedores) tenga.

Bajo nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador debe invertir y ser dueño, junto con sus afiliadas, mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, de una cantidad de CBFIs igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y (iii) los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta) y \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador, juntos con sus afiliadas, también requiere invertir en nuestros CBFIs, como parte de la Oferta Global, un monto equivalente al Bono de Fundador Neto.

Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir parte de sus comisiones netas en nosotros, sujeto a la aprobación previa de la asamblea ordinaria de tenedores.

Durante 2013, obtuvimos en préstamo EU\$10.7 millones, EU\$17.7 millones y EU\$22.5 millones bajo tres créditos para IVA garantizados con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, en relación con el IVA por pagar como resultado de nuestra adquisición de los portafolios DCT, FCM y Carr. El crédito DCT, relacionado con la adquisición del portafolio DCT, se repagó el 13 de marzo de 2014. Esperamos repagar los otros dos créditos una vez que se reciban las devoluciones de IVA correspondientes.

Por favor, consulte la Nota 19 de los estados financieros auditados para obtener una descripción más detallada de las operaciones con partes relacionadas en relación a nuestro Fiduciario, nuestro Administrador y otras entidades asociadas.

Nuestro administrador de propiedades interno, MMREIT Property Administration, es una asociación civil mexicana creada por nuestros fideicomisos de inversión. MPA es una subsidiaria plenamente controlada por nuestro fondo y presta servicios de administración inmobiliaria a nuestros fideicomisos de inversión en relación con los respectivos inmuebles de nuestro portafolio industrial. La contraprestación por tales servicios consiste en el pago realizado por nuestros fideicomisos de inversión de un monto equivalente a todos los costos y gastos en que haya incurrido nuestro administrador de propiedades interno en la prestación de tales servicios, y por lo tanto, no esperamos que nuestro administrador de propiedades interno derive una utilidad a partir de la prestación de dichos servicios.

Uno de nuestros fideicomisos de inversión contrató a una compañía controlada por la Sra. Nanny Gaul a fin de que prestara servicios transicionales de consultoría en administración de propiedades con respecto al Portafolio DCT. La Sra. Gaul es la esposa del Sr. Peter Gaul, quien es un empleado de Macquarie, quien a su vez funge como el Director de Operaciones Inmobiliarias y es miembro de nuestro Comité Técnico. Antes de nuestra adquisición, la Sra. Gaul desempeñó servicios de consultoría con respecto al Portafolio DCT.

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

c) Asambleas de Tenedores

Se llevaron a cabo asambleas de tenedores en las siguientes fechas durante 2013:

- Celebrada el 28 de enero de 2013:

Asistencia: 66.39%

Orden del Día:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la designación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.2 (b) (i) del Fideicomiso.
- II. Calificación de la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.
- III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERA. Los Tenedores presentes se reservan el ejercicio del derecho que les corresponde de conformidad con la Cláusula 5.2 (b)(i) del Contrato de Fideicomiso para una Asamblea posterior, no efectuando designación alguna de miembros del Comité Técnico en este momento.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por unanimidad de votos, califican la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, el Dr. Álvaro de Garay, el Sr. Juan

Antonio Salazar y el Sr. Luis Alberto Aziz, de conformidad con la Cláusula 4.9(b) del Contrato de Fideicomiso.

TERCERA. Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier otro representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades mexicanas correspondientes.

- Celebrada el 26 de abril de 2013:
Asistencia: 67.44%

Orden del Día:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3 inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del reporte anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2012, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3 inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, del período que terminó el 31 de diciembre de 2012, en los términos en que fueron presentados a consideración de la Asamblea.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban el Reporte Anual del Fideicomiso al que se refiere el inciso (d) de la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, correspondiente al Ejercicio Fiscal concluido el 31 de diciembre de 2012, en los términos en que fue presentado a consideración de la Asamblea.

TERCERA. Los Tenedores presentes aprueban, por mayoría de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier otro representante legal del Representante Común, para que de manera conjunta o separada, realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades.

- Celebrada el 12 de agosto de 2013:
Asistencia: 57.36%

Orden del Día:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de una Emisión Adicional de 37,584,791 (treinta y siete millones quinientos ochenta y cuatro mil setecientos noventa y un) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 3.2 y 3.5 inciso (ix) del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el precio y términos de dicha Emisión Adicional.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común y/o al Fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten con motivo del desahogo del primer punto del Orden del Día, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción ante el Registro Nacional de Valores y el canje del Título depositado en Indeval, derivado del cambio en el número de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación en virtud de dicha Emisión Adicional, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.
- III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban que el Fiduciario lleve a cabo una Emisión Adicional de 37,584,791 (treinta y siete millones quinientos ochenta y cuatro mil setecientos noventa y un) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FIBRAMQ 12 (los “CBFIs Adicionales”) a los 567,166,126 (quinientos sesenta y siete millones ciento sesenta y seis mil ciento veintiséis) CBFIs actualmente en circulación (quedando un total, después de la Emisión Adicional, de 604,750,917 (seiscientos cuatro millones setecientos cincuenta mil novecientos diecisiete) CBFIs) de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 3.2 y 3.5 inciso (ix) sub-inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, conforme al precio y demás términos que fueron presentados a la Asamblea. En el entendido que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios objeto de dicha Emisión Adicional estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán los mismos derechos que aquellos existentes, sin que exista subordinación entre los mismos.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, instruyen al Representante Común y al Fiduciario para que, en la medida que a cada uno corresponda, realicen los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento al acuerdo primero anterior, incluyendo sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades competentes, la suscripción de los documentos que resulten aplicables, el trámite de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y el canje del Título depositado en la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. derivado del cambio en el número de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación en virtud de la Emisión Adicional aprobada por la Asamblea, así como los demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

TERCERA. Los Tenedores presentes aprueban, por mayoría de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

5. PERSONAS RESPONSABLES



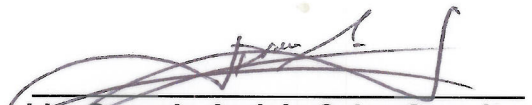
México D.F., a 25 de Abril de 2014

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

C.P. Roberto Córdova Tamariz
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
México, D.F.

Ref: Fideicomiso Emisor F/1622 FIBRAMQ 12
Reporte Anual por el año 2013

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



Lic. Gerardo Andrés Sainz González
Delegado Fiduciario

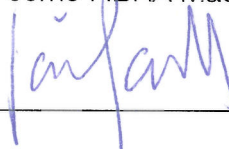
Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1622



Administrador

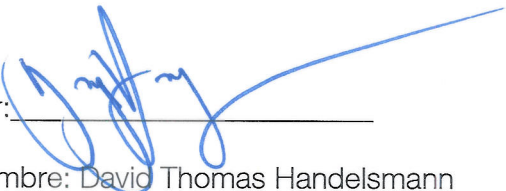
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente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

Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como Administrador del fideicomiso creado bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622 conocido como FIBRA Macquarie México.

Por: 

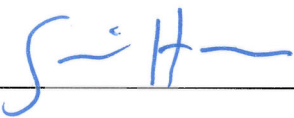
Nombre: Jaime Lara

Cargo: Director General

Por: 

Nombre: David Thomas Handelsmann

Cargo: Director Jurídico

Por: 

Nombre: Simon Anthony Hanna

Cargo: Director de Finanzas

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

El Representante Común de los Tenedores



Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero.
Por: Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1622 por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013.



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

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

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

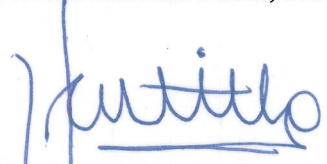
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de FIBRAMM y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 11 de abril de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio y apoderado

Monterrey, Nuevo León, a 28 de abril de 2014

6. ANEXOS

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS PARA
EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013



MACQUARIE



ÍNDICE

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012	1
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y POR EL PERIODO TERMINADO DEL 14 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y POR EL PERIODO DEL 14 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y POR EL PERIODO TERMINADO DEL 14 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	
1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN	6
3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
4. RESULTADOS DEL AÑO	15
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	17
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	18
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	18
8. UTILIDAD POR CBFÍ	19
9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	19
10. DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	20
11. OTROS ACTIVOS	20
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
13. CREDITO MERCANTIL	22
14. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	23
15. OTROS PASIVOS	23
16. DEUDA	24
17. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO	26
18. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE RIESGOS FINANCIEROS	26
19. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS	32
20. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	34
21. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	34
22. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	35
23. HECHOS POSTERIORES	37
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	

Aviso

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

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

			Reformulado
	Nota	2013 \$'000	2012 \$'000
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	2,118,348	1,324,884
Efectivo restringido	9	119,730	-
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	10	85,963	144,934
IVA por cobrar	10	663,452	2,418,952
Otros activos	11	75,142	-
Total de activos circulantes		3,062,635	3,888,770
Activos no circulantes			
Efectivo restringido	9	109,854	75,878
Otros activos	11	14,145	319
Propiedades de inversión	12	23,514,719	17,544,898
Crédito Mercantil	13	931,605	931,605
Total de activos no circulantes		24,570,323	18,552,700
Total de activos		27,632,958	22,441,470
Pasivos circulantes			
Acreedores y otras cuentas por pagar	14	198,936	14,286
Deuda	16	663,013	886,794
Otros pasivos	15	182,981	240,867
Total de pasivos circulantes		1,044,930	1,141,947
Pasivos no circulantes			
Otros pasivos	15	247,884	224,839
Deuda	16	12,324,100	9,677,860
Total de pasivos no circulantes		12,571,984	9,902,699
Total de pasivos		13,616,914	11,044,646
Activos netos		14,016,044	11,396,824
Capital contable			
Capital contable contribuido	17	14,507,535	12,121,923
Distribuciones		(833,734)	-
Utilidades retenidas/(pérdidas acumuladas)		342,243	(725,099)
Total de capital contable		14,016,044	11,396,824

Los estados de situación financiera consolidados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y POR EL PERIODO TERMINADO DEL 14 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

		2013	2012
	Nota	\$'000	\$'000
Ingresos por arrendamiento	4(a)	1,706,321	156,070
Gastos de propiedades	4(b)	(188,168)	(4,659)
Ingreso neto por propiedades		1,518,153	151,411
Honorarios de administración	4(c)	(150,860)	(4,558)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(258,870)	(564,530)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(e)	(59,260)	(9,580)
Total de gastos		(468,990)	(578,668)
Otros ingresos	4(h)	110,597	-
Gastos financieros	4(f)	(554,782)	(21,346)
Ingresos por intereses	4(g)	101,453	1,629
Pérdida cambiaria, neta	4(i)	(17,581)	(278,125)
Ganancia en fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	458,905	-
Pérdida no realizada de propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	(80,413)	-
Utilidad (pérdida) del año/periodo		1,067,342	(725,099)
Otros ingresos integrales		-	-
Otros ingresos integrales del año		-	-
Utilidad (pérdida) integral del año/periodo		1,067,342	(725,099)
Utilidad por CBFI*			
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	1.87	(1.42)
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	1.86	(1.27)

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Los estados de resultados integrales consolidados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y POR EL PERIODO DEL 14 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

		Capital Contable Contribuido	Utilidades retenidas (pérdidas acumuladas)	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Contribución inicial del 14 de noviembre de 2012		50	-	50
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	17	12,121,873	-	12,121,873
Total de las pérdidas integrales para el período		-	(725,099)	(725,099)
Capital contable al 31 de diciembre de 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Capital contable al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	17	2,385,612	-	2,385,612
Distribución a los Tenedores de los CBFIs		(833,734)	-	(833,734)
Utilidad integral del año		-	1,067,342	1,067,342
Capital contable al 31 de diciembre de 2013		13,673,801	342,243	14,016,044

Los estados de cambios en el capital contable consolidados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y POR EL PERIODO TERMINADO DEL 14 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

		2013 \$'000 Entradas/ (Salidas)	2012 \$'000 Entradas/ (Salidas)
	Nota		
Actividades de operación:			
Utilidad/(pérdida) del año/periodo		1,067,342	(725,099)
Ajustes por:			
Ganancia en fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(j)	(458,905)	-
Pérdida no realizada de propiedades de inversión medidas a valor razonable		80,413	-
Ajuste por método de línea recta de ingresos por arrendamientos		(11,191)	(319)
Amortización de comisiones por arrendamiento		7,114	-
Pérdida cambiaria neta	4(i)	17,581	278,125
Gastos financieros reconocidos en la utilidad (pérdida) del año/periodo		554,782	21,346
Otros ingresos		(110,597)	-
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar		1,725,503	(2,288,858)
Aumento en cuentas por pagar		176,769	(115,949)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3,048,811	(2,830,754)
Actividades de inversión:			
Gastos de capital de propiedades de inversión		(5,587,251)	(18,235,636)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(5,587,251)	(18,235,636)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda		3,248,575	10,362,372
Pago de deuda		(893,942)	-
Intereses pagados		(440,775)	(17,404)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	17	2,385,612	12,121,923
Distribución a los titulares de CBFI		(833,734)	-
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		3,465,736	22,466,891
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		927,296	1,400,501
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año		1,400,762	-
Efecto de fluctuación cambiaria sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		19,874	261
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año/periodo		2,347,932	1,400,762

Los estados de flujo de efectivo consolidados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

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, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dichas facultades, "Fiduciario FIBRAMM"). FIBRAMM es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituida bajo las leyes mexicanas.

FIBRAMM fue constituida en los Estados Unidos Mexicanos con dirección en Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, México, DF 11000. El contrato de fideicomiso de FIBRAMM fue modificado el 20 de noviembre de 2012 y posteriormente enmendado y corregido el 11 de diciembre de 2012 (dicho contrato de fideicomiso enmendado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"), incluyendo la adición, como partes al 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").

(a) Operaciones sobresalientes

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

La mayor parte de los recursos de la oferta global se invirtió en tres entidades de inversión cuya propiedad se tiene en su totalidad. Dichas entidades de inversión son fideicomisos irrevocables mexicanos a través de los cuales FIBRAMM mantiene sus activos en bienes raíces industriales, denominados: MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III (en conjunto los "Fideicomisos Industriales").

Durante el año 2013, se establecieron fondos de inversión irrevocables mexicanos adicionales. Estos fideicomisos denominados MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III, MMREIT Retail Trust IV y MMREIT Retail Trust V (los "Fideicomisos Comerciales"), y junto con los Fideicomisos industriales se les conoce como los "Fideicomisos de Inversión".

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

Todas las adquisiciones se completaron el 19 de diciembre de 2012 de la siguiente manera:

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

Las siguientes adquisiciones, registradas contablemente bajo el tratamiento de Combinación de negocios, fueron realizadas durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 (ver nota 22 para mayor detalle sobre las transacciones).

El 16 de julio de 2013, MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II celebraron un acuerdo con el Grupo Inmobiliario Carr y socios para adquirir una cartera de 6 propiedades ubicadas en la zona metropolitana de la ciudad de México y en Guanajuato. El 6 de noviembre de 2013, 5 propiedades fueron adquiridas y la sexta propiedad (City Shops del Valle) fue adquirida durante el primer trimestre de 2014. La transacción, incluyendo IVA, fue financiada con líneas de crédito de GECREM, una línea de crédito para financiar el IVA contratada con MBL, la emisión de 37.6 millones de CBFIs y efectivo disponible.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA (CONTINUACIÓN)

(a) Operaciones sobresalientes (continuación)

El 22 de julio de 2013, MMREIT Industrial Trust I celebró un acuerdo con las filiales de DCT Industrial Inc. para adquirir la cartera de quince propiedades, que fue financiado con las líneas de crédito de deuda existentes con GECREM, una línea de crédito por financiar el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") contratada con Macquarie Bank Limited ("MBL") y efectivo disponible.

El 4 de noviembre de 2013, MMREIT Retail Trust V adquirió la cartera de dos propiedades, localizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, controladas por el Fondo Comercial Mexicano. La transacción, incluyendo el IVA, fue financiada con la nueva línea de crédito contratada con Banamex, una línea de crédito del IVA contrada con MBL y efectivo disponible.

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

El 10 de abril de 2014, el Comité Técnico autorizó la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas. Estos estados financieros consolidados se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su siglas en Inglés). Estos estados financieros consolidados corresponden a FIBRAMM y sus entidades controladas (el "Grupo"). Este es el segundo ejercicio cuyos resultados presenta el Grupo conforme a las NIIF.

El Grupo ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza.

El Grupo presenta los flujos de efectivo de sus actividades de operación utilizando el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se presentarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de las propiedades de inversión se presentan como flujos de efectivo de actividades de inversión porque así reflejan de manera más precisa las actividades comerciales del Grupo.

(b) Convención de costo histórico

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

(c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables del Grupo. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros consolidados, como por ejemplo:

- * la estimación del valor razonable de propiedades de inversión (notas 3(l) y 12);
- * provisión para cuentas de cobro dudoso (notas 3(k) y 10).
- * la valuación de la contraprestación de compra diferida (nota 15); y
- * distinguir si un activo o un negocio es adquirido (notas 3(c)ii) y 22).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

(c) Uso de juicios y estimaciones (continuación)

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y las estimaciones podrían producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

El área de estimar el valor razonable de la propiedad de inversión, es un área clave de juicio. La administración confía en los reportes de valuación proporcionados por Peritos Valuadores Independientes con respecto a la cartera existente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2013. Reportes de valuación proporcionados durante el proceso de diligencia y las transacciones mercado son considerados por las nuevas adquisiciones.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

(a) Nuevos pronunciamientos contables e interpretaciones que están vigente en el ejercicio 2013

El Grupo ha adoptado las siguientes normas y mejoras a las normas, incluyendo cualquier enmiendas a ellas, con fecha de inicio de aplicación del 1 de enero de 2013:

* NIIF 10 Estados Financieros Consolidados

El IASB emitió modificaciones de la NIIF 10 en Octubre de 2012, que definen a la entidad de inversión y proporcionan una excepción a los requisitos de consolidación de la NIIF 10. Los inversionistas están obligados a cuantificar las subsidiarias particulares al valor razonable reconociéndose en los resultados del año, en lugar de consolidarlos. Sin embargo, donde sea el caso de una tenedora que no sea de inversión y que mantiene en última instancia el control de una entidad de inversión, la tenedora aun debe de consolidarla así como sus subsidiarias. Las modificaciones también establecen requisitos de revelaciones para las compañías. Las modificaciones son efectivas por los ejercicios que inician o después del 1 de enero de 2014. El Grupo esta evaluando el impacto de estas nuevas modificaciones.

* NIIF 13 Medición del Valor Razonable

La NIIF 13 establece un marco único para medir el valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones del valor razonable cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras NIIF. Unifica la definición de valor razonable como el precio que será recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción entre participantes del mercado en la fecha de la determinación. Reemplaza y expande los requerimientos de revelación relacionados con las mediciones del valor razonable incluidas en otras NIIF, incluida la NIIF 7. Como resultado, el Grupo ha incluido revelaciones adicionales de acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 13, sin embargo el cambio no ha tenido un impacto significativo sobre las valuaciones de los activos y pasivos del Grupo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

(b) Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2014 que aún no han sido adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los ejercicios que comienzan después del 1 de enero de 2013, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Aquellas que pueden ser relevantes para el Grupo se señalan a continuación. El Grupo no planea adoptar estas normas anticipadamente.

* NIIF 9 Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros se ocupa de la clasificación, valuación y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La norma es aplicable desde el 01 de enero 2018, pero esta fecha está sujeta a revisión y podrá ser revisado en la versión definitiva. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros del Grupo.

* Entidades de inversión

El IASB emitió modificaciones de la NIIF 10 en Octubre de 2012, que definen a la entidad de inversión y proporcionan una excepción a los requisitos de consolidación de la NIIF 10. Los inversionistas están obligados a cuantificar las subsidiarias particulares al valor razonable reconociéndose en los resultados del año, en lugar de consolidarlos. Sin embargo, donde sea el caso de una tenedora que no sea de inversión mantiene en última instancia el control de una entidad de inversión, la tenedora aun debe de consolidarla así como sus subsidiarias. Las modificaciones también establecen requisitos de revelaciones para las compañías. Las modificaciones son efectivas por los ejercicios que inician o después del 1 de enero de 2014. El Grupo esta evaluando el impacto de

Basado en una evaluación preliminar, la administración ha determinado que es probable que el Grupo no concluirá que es una entidad de inversión.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FIBRAMM incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FIBRAMM al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre del 2012 y sus resultados por los ejercicios terminados en esas fechas. Se eliminan los efectos de los saldos y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del Grupo al preparar los estados financieros consolidados.

(i) Subsidiarias

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

(ii) Combinación de negocios

La contabilidad para combinación de negocios conforme a la NIIF 3 se aplica si se ha adquirido un negocio. La combinación de negocios se contabilizan aplicando el método de compra a la fecha de adquisición. Se cuantifica el costo como la suma de los valores razonables (en la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, los instrumentos de capital contable emitidos o los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se determinan según sus valores razonables al momento de la adquisición. El Grupo puede elegir, para cada transacción, si cuantifica las Participación Minoritarias ("PM") en relación con las acciones ordinarias a valor razonable o a la parte proporcional de la PM en los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El excedente de la contraprestación sobre la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como crédito mercantil. Si la contraprestación es menor que la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, la diferencia se reconoce directamente en los ingresos, pero solo después de una revaluación de la identificación y cuantificación de los activos netos adquiridos. Toda contraprestación contingente a pagar se cuantifica a valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsiguientes en el valor razonable de los pasivos que son la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

(c) Bases de consolidación (continuación)

Los costos de transacción, aparte de los relacionados con la emisión de deuda o valores de capital contable en los que incurra el Grupo en relación con una combinación de negocios se reflejan como gastos según fueron incurridos.

Al diferirse el pago de cualquier parte contraprestación en efectivo, los montos a pagar en el futuro se descuentan de sus valores actuales. La tasa de descuento utilizada es la tasa de financiamiento incremental de la entidad, que es la tasa a la que se podría obtener un crédito similar de un institución financiera independiente en términos y condiciones de mercado.

Distinguir si un activo o una empresa son adquiridos implica la aplicación de criterios. Algunos de los factores que el Grupo utiliza para identificar una combinación de negocios son:

- * la estrategia de adquisición del Grupo al inicio de sus operaciones;
- * a naturaleza del modelo industrial y comercial del Grupo, que afecta la naturaleza de un insumo, proceso o producto;
- * esto también afecta si la adquisición incluyó como mínimo una mayoría de los insumos fundamentales (por ejemplo, activos tangibles o intangibles y propiedad intelectual) y una mayoría de los procesos críticos (por ejemplo, procesos estratégicos, mano de obra capacitada y experimentada);
- * la relativa facilidad de reemplazo de los procesos críticos no adquiridos, sea mediante integración con los procesos existentes del Grupo o subcontratándolos a terceros; y
- * la presencia de crédito mercantil.

(iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida que no haya evidencia de deterioro

(d) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se identifican según informes internos a la alta dirección sobre los componentes del Grupo que están siendo revisados por la alta dirección y que han sido identificados como los principales encargados de la toma de decisiones operativas, para asignar recursos a segmentos y evaluar su desempeño. La información presentada a la alta dirección para efectos de asignar recursos y evaluar el desempeño se centra específicamente en la ubicación de las propiedades respectivas, que comprenden cinco segmentos sobre los que se debe presentar informe como manifiesta en la nota 5.

La información sobre activos de inversión y segmentos geográficos se basa en la información financiera derivada de la aplicación de las principales políticas contables.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

(e) Transacciones en moneda extranjera

Moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe

Los elementos incluidos en los estados financieros de operaciones en el extranjero se cuantifican usando la moneda del entorno económico principal en el que funciona la operación en el extranjero (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos (moneda de reporte), que también es la moneda funcional de FIBRAMM y las entidades que controla. La administración realizó una revisión detallada de los factores fundamentales que determinan la moneda funcional conforme a la NIC 21, basada en diversos factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su capital contable y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas del cambio de moneda extranjera resultantes de la liquidación de ese tipo de transacciones y de la conversión al final del año de los tipos de cambio de activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en los resultados.

Los activos y pasivos no monetarios que se cuantifican a valor razonable en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos registrados a valor razonable se informan como parte de la ganancia o pérdida de valor razonable en los ingresos. Las partidas no monetaria que se cuantifican según el costo histórico se convierten usando el tipo de cambio a la fecha de transacción.

Entidades controladas

Los resultados y la posición financiera de todas las operaciones registradas en la moneda que no sea el peso mexicano se convierten a pesos mexicanos de la siguiente manera:

- * los activos y pasivos para cada estado de situación financiera consolidado presentado se convierten al tipo de cambio al cierre de la fecha de ese estado de situación financiera consolidado, y
- * los ingresos y los gastos de cada estado de resultados integrales consolidados se convierten a los tipos de cambio reales a las fechas de las transacciones.
- * todas las diferencias cambiarias resultantes se reconocen como un componente separado del capital contable

(f) Reconocimiento de ingresos

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

Ingreso por arrendamiento

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(f) Reconocimiento de ingresos (continuación)

Se puede ofrecer a los arrendatarios incentivos para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso períodos sin pago de arrendamiento, pagos por adelantado en efectivo o una contribución a ciertos costos del arrendatario, como una contribución para acondicionamiento. Los incentivos se capitalizan en el estado de situación financiera consolidado como parte de una propiedad de inversión y se amortizan durante la vigencia del contrato de arrendamiento como un ajuste a los ingresos por arrendamiento.

Otros ingresos

Otros ingresos comprende principalmente la cancelación de provisiones de la consideración contingente con respecto a las propiedades de inversión adquiridos que ya no serán recuperables.

(g) Pagos relacionados con propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos en relación con propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad del Grupo se reflejan como gastos de forma acumulada.

Los costos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Estos costos de reparación y mantenimiento serán aquellos que no sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

(h) Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento generador por contratos de arrendamiento operativos en los que el Grupo es arrendador, se reconocen en los ingresos de forma lineal durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Los activos arrendados respectivos están incluidos en el estado de situación financiera consolidado según su naturaleza.

(i) Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos

FIBRAMM es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) mexicano. Conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del ISR mexicana, se exigirá a FIBRAMM que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFI anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFI durante los doce meses finalizados el 15 de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRAMM debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. Los fideicomisos de inversión en bienes raíces se consideran actualmente entidades transparentes para efectos fiscales.

Para efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, el Fiduciario está obligado a proporcionar al depositario de los certificados la información relacionada con los “ingresos gravados” conforme a lo manifestado y definido en la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal.

FIBRAMM está registrada para el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%, u 11% si esas actividades se desempeñan en la zona fronteriza. Como parte de la Reforma Fiscal publicada y aprobada durante Diciembre 2013, la tasa del 11% en la zona fronteriza ha sido modificada a 16%.

(j) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera consolidado comprenden efectivo disponible y depósitos a corto plazo con un vencimiento original de 90 días o menos a partir de la fecha de adquisición que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor. Dichos saldos pueden convertirse fácilmente en montos de efectivo conocidos y que el Grupo utiliza en la administración de sus compromisos a corto plazo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(j) Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

Para efectos del estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo disponible, depósitos en el mercado monetario a corto plazo y letras de cambio aceptadas por instituciones financieras que se puedan convertir con rapidez en efectivo, neto de sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios se registran al monto de capital. El interés se contabiliza como gasto a medida que se acumula.

El efectivo restringido se refiere a dinero bloqueado depositado, así como las reservas de capital que se pagan en relación con la deuda, véase la nota 16 para más detalles.

(k) Deudores y otras cuentas por cobrar

Los deudores y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se reconocen a valor razonable. Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Están presentadas como activos circulantes salvo que no se espere cobrarlas en más de 12 meses después de su fecha de registro. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

(l) Propiedades de inversión

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

Las propiedades de inversión adquiridas durante el ejercicio se adquirieron como parte de una combinación de negocios y por lo tanto se reconocen a valor razonable al momento de la adquisición. Hacia el futuro, las propiedades de inversión adquiridas como parte de una adquisición de activos se cuantificarán inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se evaluarán a valor razonable. Las ganancias y las pérdidas derivadas de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales en el ejercicio en el que se producen.

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a informes del perito valuador independiente. La propiedad de inversión se valorará sujeta a valuaciones independientes cada ejercicio, realizándose la primera valuación en diciembre de 2013.

(m) Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones a pagar por FIBRAMM se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como un pasivo y como una reducción de las utilidades retenidas cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago.

(n) Deterioro

(i) Activos no financieros

Se revisan los activos para determinar si existe un deterioro (disminución de valor) siempre que eventos o cambios de circunstancias indiquen que el monto en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por disminución de valor se reconoce por la cantidad en que el monto en libros del activo excede su monto recuperable. El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta de un activo o su valor en uso, lo que resulte mayor. Para efectos de valorar la disminución de valor, los activos se agrupan en los niveles más bajos por los que hay entradas de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(o) Acreedores y otras cuentas por pagar

Estos montos representan pasivos por bienes y servicios recibidos por el Grupo antes del final del ejercicio, los cuales no se han pagado. Los montos no están garantizados y por lo general se pagan dentro de los 60 días a partir del reconocimiento. Se reconocen inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medido al costo amortizado.

(p) Deuda

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos y subsiguientemente se valúan al costo amortizado. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en el estado de resultados integrales consolidado durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de crédito asociados con la adquisición o la construcción de un activo calificado, incluso gastos por intereses, se capitalizan como parte del costo de ese activo durante el período que se requiere para completar y preparar el activo para el uso planificado.

(q) Instrumentos financieros

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

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

FIBRAMM reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

FIBRAMM da de baja en el estado consolidado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y derechos de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en los libros que sea creada o retenida por FIBRAMM es reconocido como un activo o pasivo separado. FIBRAMM da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(ii) Activos financieros no derivados – valuación

Préstamos y partidas por cobrar

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(r) Provisiones

Las provisiones para demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de compensación se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación legal o constructiva actual resultado de sucesos pasados, es probable que se requiera un egreso de recursos para pagar la obligación y que el monto se calcule de manera confiable. No hay provisiones reconocidas para pérdidas de operación en el futuro. Las provisiones se cuantifican a valor actual del mejor cálculo de la administración del gasto necesario para pagar la obligación actual al final del período que se informa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las valuaciones en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como gasto de intereses.

(s) Resultado por CBFI

El resultado por CBFI básico se calcula dividiendo las utilidades del Grupo atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI's circulantes durante el período financiero. El resultado por CBFI diluido se calcula dividiendo las utilidades del Grupo atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI's que se emitirían ejerciendo la sobreasignación.

(t) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se informa en el estado de situación financiera consolidado cuando existe un derecho legalmente procedente de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

(u) Capital contable contribuido

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

(v) Información comparativa

Algunas partidas de los estados financieros consolidados comparativos se han reclasificado por los ejercicios terminados el periodo de 48 días terminado el 31 de diciembre de 2012. Estas reclasificaciones no han causado ningún impacto material en los estados de resultados integrales consolidados, ni de flujos por los ejercicios respectivos. Véase la nota 12 para más detalles sobre el ajuste retroactivo a la compra de propiedades de inversión de 2012

(w) Redondeo de montos

Los montos del informe financiero se redondearon al millar de pesos mexicanos más cercana, salvo que se indique otra cosa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. RESULTADOS DEL AÑO

Los resultados del año/periodo incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	2013 \$'000	2012 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades		
Renta de arrendamiento	1,605,460	56,252
Gastos facturados a los arrendatarios (predial, seguros y mantenimiento de áreas comunes del edificio)	65,492	1,536
Honorarios de terminación del arrendamiento	35,369	98,282
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	1,706,321	156,070
b) Gastos de Propiedad		
Gastos de gestion	(47,470)	(1,680)
Honorarios de servicios de la contabilidad	(15,339)	(560)
Seguros	(20,114)	(743)
Predial	(35,681)	(533)
Reparaciones y mantenimiento	(18,315)	(1,143)
Servicios de seguridad	(12,821)	-
Honorarios legal y otros honorarios profesionales	(8,858)	-
Amortización de mejoras de inquilino	(7,800)	-
Comisiones de arrendamiento	(8,046)	-
Utilidades	(3,554)	-
Otros gastos	(10,170)	-
Total de gastos de propiedad	(188,168)	(4,659)
c) Gastos de gestión		
Honorarios pagados a MMREM como administrador de MMREIT	(150,860)	(4,558)
Total de gastos de gestión	(150,860)	(4,558)
d) Gastos relacionados a adquisiciones		
ISAI y gastos relacionados	(148,303)	(488,058)
Gastos relacionados con la adquisición	(110,567)	(76,472)
Total gastos relacionados a adquisiciones	(258,870)	(564,530)
e) Gastos legales, profesionales y seguros		
Honorarios de asesoría fiscal	(8,821)	(5,286)
Honorarios de contabilidad	(8,891)	(2,188)
Honorarios anuales de valuación	(7,392)	-
Honorarios de auditoría	(4,102)	-
Honorarios legal y otros honorarios profesionales	(2,348)	-
Otros honorarios profesionales	(10,890)	(1,703)
Otros gastos	(16,816)	(403)
Total honorarios profesionales, gastos legales y gastos de seguros	(59,260)	(9,580)
f) Gastos Financieros		
Gastos por intereses de pasivos que devengan intereses	(547,670)	(21,346)
Otros gastos financieros	(7,112)	-
Total de gastos financieros	(554,782)	(21,346)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL PERIODO (CONTINUACIÓN)

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

	2013 \$'000	2012 \$'000
g) Ingresos por intereses		
Intereses en efectivo invertidos diariamente en bonos del gobierno mexicano	70,327	1,629
Ajuste inflacionario en solicitudes de devolución de IVA	31,126	-
Total de ingresos por intereses	101,453	1,629
h) Otros ingresos		
Liberación de consideración contingente	102,222	-
Otros ingresos	8,375	-
Total de otros ingresos	110,597	-
i) Pérdida cambiaria		
Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias	(17,443)	(201,173)
Pérdida en cambio neta realizada por transacciones que no son de inversión	(138)	(76,952)
Total de pérdida cambiaria	(17,581)	(278,125)
j) Movimientos de las propiedades de inversión denominadas en divisa extranjera medidas a valor razonable		
Ganancia (pérdida) en fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión a valor razonable	458,905	-
Pérdidas no realizadas de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(76,406)	-
Pérdidas sobre bajas	(4,007)	-
Total revaluación de inmuebles de inversión	378,492	-

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía 14 empleados en su nómina (2012: ninguno).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	582,665	386,463	378,410	295,652	63,131	1,706,321
Utilidad de operación del segmento	314,002	208,269	203,929	159,330	36,391	921,921
<i>Incluida en los resultados del año/periodo</i>						
Gastos financieros	(176,965)	(117,375)	(114,929)	(89,794)	(18,275)	(517,338)

2012	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	55,216	36,623	35,860	28,017	-	155,716
Utilidad de operación del segmento	47,188	31,297	30,645	23,943	-	133,073
<i>Incluida en los resultados del año/periodo</i>						
Gastos financieros	(6,502)	(4,313)	(4,223)	(3,299)	-	(18,337)

2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial 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)

2012	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	6,551,652	4,345,504	4,254,953	3,324,394	-	18,476,503
Pasivos totales del segmento	(3,596,845)	(2,385,674)	(2,335,961)	(1,825,086)	-	(10,143,566)

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los ingresos y las utilidades de operación por segmento reportable se concilian con el total de ingresos y utilidad de operación como se indica a continuación:

	2013 \$'000	2012 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,706,321	155,716
Ingresos por arrendamiento de propiedades no incluido en el segmento reportable	-	353
Ingresos por intereses	101,453	1,629
Otros ingresos	110,597	-
Total de ingresos	1,918,371	157,698
 Utilidad de operación por segmento reportable	 921,921	133,073
Ingresos por arrendamiento de propiedades no incluido en el segmento reportable	-	353
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	(1,518)	(353)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	(37,445)	(3,009)
Ingresos por intereses	101,453	1,629
Otros ingresos	110,597	-
Ganancia (pérdida) en fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	458,905	-
Pérdida cambiaria	(17,581)	(278,124)
Honorarios de gestión	(150,860)	(4,558)
Gastos por la transacción de la colocación	(258,870)	(564,530)
Honorarios legales y profesionales	(59,260)	(9,580)
Utilidad (pérdida) del año/periodo	1,067,342	(725,099)
 Activos totales por segmento reportable	 24,446,324	18,476,503
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,342,932	1,400,762
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	754,415	2,563,886
Otros activos	89,287	319
Total de activos	27,632,958	22,441,470
 Pasivos totales por segmento reportable	 (12,767,667)	(11,030,360)
Deuda a largo plazo no incluida en el segmento reportable	(650,310)	-
Acreedores y otras cuentas por pagar	(198,937)	(14,286)
Total de pasivos	(13,616,914)	(11,044,646)

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Las distribuciones fueron pagadas a los titulares de CBFi el 14 de mayo de 2013 (\$266.6 millones), el 19 de agosto de 2013 (\$283.6 millones) y el 6 de noviembre de 2013 (\$283.6 millones).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

8. UTILIDAD POR CBFI

	2013 \$'000	2012 \$'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	1.87	(1.42)
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	1.86	(1.27)
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el período	1,067,342	(725,099)
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	570,254	511,856
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta para el período en el cálculo de la utilidad	1,067,342	(725,099)
Más: Ahorro de intereses y cargos sobre el resultado	-	1,657
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI	1,067,342	(723,442)
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido * ('000)	572,830	570,871

* Como parte de la oferta global, FIBRAMM otorgó una opción de compra de hasta 76.8 millones de CBFI's adicionales a los compradores iniciales internacionales, y a los suscriptores mexicanos. Durante el período comprendido del 19 de diciembre de 2012 hasta el 17 de enero de 2013, del cierre de la oferta global, 55.3 millones de CBFI's fueron compradas mediante dichas opciones, por ingresos netos de \$1,349.4 millones y las opciones que no fueron ejercidas fueron canceladas. El número promedio ponderado de CBFI's usado como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido incluye 567.2 millones CBFI's emitidos.

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2013 \$'000	2012 \$'000
Cuentas bancarias	2,118,348	1,324,884
Efectivo restringido - circulante	119,730	-
Efectivo restringido - no circulante	109,854	75,878
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,347,932	1,400,762

(a) Cuentas bancarias

La mayor parte del efectivo y los equivalentes de efectivo se mantiene en cuentas bancarias que generan intereses a las tasas del mercado.

(b) Cuentas restringidas

Las propiedades de inversión y los flujos de efectivo derivados de ellas se reciben en cuentas condicionadas mantenidas por fideicomisos de garantía de los cuales los acreedores son los beneficiarios en primer lugar. En virtud del contrato de fideicomiso de garantía, todos los ingresos por arrendamiento derivados de las propiedades respectivas serán depositados directamente por los arrendatarios en la cuenta de fideicomiso designada a nombre del fideicomiso de garantía. Después del pago de los montos insolutos de capital, intereses, reservas y otros montos adeudados en cada fecha de pago conforme a la línea de crédito, todos los fondos excedentes transferirán al Fideicomiso Industrial correspondiente.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

10. DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2013 \$'000	2012 \$'000
IVA por recuperar*	663,452	2,418,952
Rentas por cobrar**	80,425	38,174
Otras cuentas por cobrar	5,538	106,760
Total de cuentas por cobrar	85,963	144,934

* El Grupo, como comprador de las propiedades, es responsable del IVA sobre el precio de compra y, por ende, esta obligado a pagar IVA a la tasa correspondiente. El Grupo comenzó sus actividades comerciales durante diciembre 2012, teniendo el derecho a reclamar un reembolso del IVA excedente pagado por la adquisición de la propiedad de inversión sobre el IVA gravado a transacciones gravables realizadas el mismo mes.

** Esta cifra se presenta neto de la provisión para cuentas de cobro dudoso de \$5.9 millones (2012:ninguno) al 31 de diciembre del 2013. La provisión se basa en una revisión analítica de las cuentas pendientes por cobrar y la evaluación por la administración de su recuperación.

11. OTROS ACTIVOS

	2013 \$'000	2012 \$'000
Otros activos circulantes		
Reembolso de seguros	34,247	-
Pagos anticipados	6,264	-
Gastos de gestión anticipados	34,631	-
Total de otros activos circulantes	75,142	-
Otros activos no circulantes		
Ajuste por método de línea recta de las rentas fijas	11,764	319
Otros activos	2,381	-
Total de otros activos no circulantes	14,145	319

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	2013 \$'000	2012 \$'000
Saldo al inicio del año/período	17,544,898	-
Adiciones durante el año/período:		
Adquisiciones	5,359,366	17,304,031
Gastos de capital	166,645	-
Bajas*	(50,759)	-
Contraprestación contingente diferida	70,096	240,867
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	458,426	-
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(76,406)	-
Comisión por arrendamiento neta de amortización	42,453	-
Saldo al final del año/período	23,514,719	17,544,898

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

- * El 22 de abril de 2013, un incendio ocurrió en una propiedad de Reynosa perteneciente a MMREIT Industrial Trust III. El incendio resultó en una pérdida total de la construcción. La propiedad fue originalmente adquirida el 19 de diciembre de 2012 por US\$5.8 millones. Se pretende que esta propiedad sea reconstruida utilizando los recursos del seguro de la propiedad.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013, se hicieron las adquisiciones siguientes:

- * El 17 de octubre de 2013 - MMREIT Industrial Trust I adquirió 15 propiedades de afiliadas de DCT Industrial Inc.
- * El 4 de noviembre de 2013 - MMREIT Retail Trust V adquirió 2 propiedades de empresas controladas por el Fondo Comercial Mexicano.
- * El 6 de noviembre de 2013 - MMREIT Retail Trust I & II adquirieron 5 propiedades (Comerciales/Oficinas) de Fondo Grupo Inmobiliario Carr y sus socios.

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

La diferencia entre el valor razonable de la cartera inicial adquirida, conforme lo determinado por el perito valuador independiente al 31 de diciembre del 2012 (US\$1.36 millones) y el precio de compra (US\$1.44 mil millones) se reconoció como un crédito mercantil, de acuerdo con la NIIF 3 - Combinaciones de negocios. Los valores reportados previamente de la propiedad de inversión eran provisionales como la valoración de la base de activos por activos que no estaba disponible al 31 de diciembre de 2012. Los estados financieros 2012 se han ajustado de forma retrospectiva durante el período de valuación de la siguiente manera:

	2012 previamente reportado \$'000	Ajuste \$'000	Difference \$'000
Propiedades de inversión	18,476,503	931,605	17,544,898
Crédito mercantil	-	(931,605)	931,605

No se identificó ningún activo intangible o pasivo durante el periodo de medición.

El rango de valuación de la cartera de CPA y GECREM proporcionado por el Perito Valuador Independiente al momento de la oferta global inicial fue de US\$1.41 mil millones a \$1.51 mil millones. Este rango de valuación fue determinando sobre la base de la cartera y no sobre la base de activo por activo.

El rango de la valuación del portafolio de CPA y de GECREM proporcionado por el Perito Valuador Independiente al momento de la oferta global fue de US\$1.41 mil millones a US\$1.15 mil millones, lo cual fue determinado sobre la base de portafolio, no fue determinado sobre la base de activo por activo.

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.

El valor razonable de las propiedades de inversión está valuado con referencia a valuaciones internas realizadas en cada fecha de reporte y con referencia a valuaciones independientes realizadas anualmente. Las propiedades de inversión son valuadas mediante un avalúo independiente, con la primera valuación activo por activo del portafolio CPA y de GECREM realizada durante el cuarto trimestre de 2013. El valor razonable activo por activo del portafolio de CPA y de GECREM aumentó durante el año para llegar a US\$1,378.5 mil millones reflejando la valuación del Perito Valuador Independiente proporcionado en el cuarto trimestre de 2013.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

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

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

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

13. CREDITO MERCANTIL

	2013 \$'000	ajustado 2012 \$'000
Saldo inicial	931,605	-
Movimiento durante el año/periodo	-	931,605
Saldo final	931,605	931,605

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

La primera valuación del portafolio CPA y del portafolio GECREM fue realizada durante el cuarto trimestre de 2013, durante lo cual se determinó que el valor razonable de dichos activos era de US\$1,360 mil millones (\$17.7 mil millones) al 31 de diciembre de 2012 sobre la base de activo por activo. En consecuencia, las cifras provisionales incluidas en los estados financieros para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido actualizadas para reflejar esta valuación final, conforme a los requerimientos de NIIF 3.

Como se indica en la nota 12, las propiedades de inversión adquiridas en el cuarto trimestre de 2013 están registradas a valor razonable de manera provisional hasta que el Perito Valuador Independiente realice la valuación de dichas propiedades durante el año 2014.

El crédito mercantil reconocido representa la diferencia entre la consideración dada y el valor razonable de los activos adquiridos a la fecha de adquisición. El crédito mercantil fue reconocido conforme la información disponible, pero no conocida, a la fecha de adquisición, que inició a ser conocido dentro del ejercicio (por ejemplo la valuación del valuador independiente sobre la base de activo por activo). Esta información tuvo efecto sobre el valor razonable del portafolio de CPA y de GECREM a la fecha de adquisición, razón por la cual se reconoció un crédito mercantil para diciembre 2012.

Un estudio de deterioro fue realizado por la Administración al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012. No se determinó ningún indicio de deterioro del crédito mercantil.

La valuación de diciembre 2013 del Perito Valuador Independiente del portafolio de CPA y de GECREM por portafolio es de US\$1.55 mil millones (\$20.3 mil millones), lo cual representa un aumento de su rango de valuación por portafolio original de 2012 de US\$1.41 mil millones – US\$1.51 mil millones (\$18.4 mil millones - \$19.7 mil millones).

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 (CONTINUACIÓN)

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

13. CREDITO MERCANTIL (CONTINUACIÓN)

El crédito mercantil, el cual fue probado para identificar indicios de deterioro de valor, se asigna a los edificios industriales (cada uno de los cuales se considera una unidad generadora de efectivo o UGE) adquiridos durante diciembre del 2012 y representa la prima por la cartera pagada en el momento de la adquisición (es decir, la cantidad pagada en exceso a la suma de los valores razonables individuales de la cartera). El crédito mercantil refleja el costo que se hubiera ahorrado el Grupo si hubiera establecido dicha cartera él mismo.

El deterioro del valor del crédito mercantil se determina evaluando el monto recuperable de cada UGE (o grupo de UGE) a la cual se relaciona. Cuando el monto recuperable del UGE es menor a su valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro relacionadas con el crédito mercantil no pueden ser reversadas en periodos futuros.

La valuación activo por activo del grupo de UGEs adquiridas con la cartera de CPA y la cartera de GECREM ha aumentado de US\$1.36 mil millones (\$17.8 mil millones) a US\$1.38 mil millones (\$18.0 mil millones). La valuación individual de cada UGE al 31 de diciembre del 2013 ha sido comparada con la valuación al 31 de diciembre de 2012 y no hubo indicios de deterioro de valor. Además, la valuación del portafolio ha aumentado a US\$1.55 mil millones (\$20.3 mil millones) de un rango superior de US\$1.51 mil millones (\$19.7 mil millones) al momento de la Oferta Pública Inicial. Todas la valuaciones se basaron en las valuaciones proporcionadas por el Perito Valuador Independiente.

14. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2013 \$'000	2012 \$'000
Gastos provisionados relacionados a la propiedad	67,501	3,288
Interes por pagar	48,224	2,045
Gastos provisionados relacionados con la transacción	46,006	1,372
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal	12,619	3,023
Otras cuentas por pagar	24,586	4,558
Total de cuentas por pagar	198,936	14,286

15. OTROS PASIVOS

	2013 \$'000	2012 \$'000
Contraprestación contingente diferida respecto a propiedades de inversión**	182,981	240,867
Total de otros pasivos circulantes	182,981	240,867
Depósitos de garantía de arrendatarios*	247,884	224,839
Total de otros pasivos no circulantes	247,884	224,839

* Los depósitos de garantía se determinan conforme a los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Grupo hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

** La contraprestación contingente diferida se relaciona con un requisito legal de pagar montos acordados cuando se cumplen ciertas condiciones en función del rendimiento, como se indica abajo:

	2013 \$'000	2012 \$'000
Saldo inicial	240,867	-
Incrementos	70,098	-
Pagos	(25,762)	-
Cancelaciones	(102,222)	240,867
Saldo final	182,981	240,867

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

15. OTROS PASIVOS (CONTINUACIÓN)

El decremento de la contraprestación durante el año terminado 31 de diciembre de 2013, es en relación a la cancelación de los contratos existentes con GE donde se garantizó un pago a GE de US\$9 mil millones reemplazando la contraprestación contingente hasta por US\$20 millones (\$261.5 millones) basada en la disponibilidad, para mayor referencia ver nota 18.

Durante el ejercicio, como parte de la adquisición de la cartera de 6 propiedades comerciales del Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, se acordó una contraprestación potencial de \$70.1 millones (aproximadamente US\$6.6 millones) derivado del incremento del arrendamiento.

16. DEUDA

	2013 \$'000	2012 \$'000
Préstamo circulante		
Línea de crédito de IVA	650,310	910,707
Préstamo denominado en USD	26,947	-
Costos de transacción no amortizados	(14,244)	(23,913)
Total de préstamos circulantes	663,013	886,794
Pagarés – largo plazo		
Financiamiento a plazo denominado en USD	11,480,308	9,770,896
Financiamiento a plazo denominado en MXN	940,000	-
Costos de transacción no amortizados	(96,208)	(93,036)
Total de préstamos no circulantes	12,324,100	9,677,860
Al 31 de diciembre, el Grupo tenía acceso a:		
Línea de crédito de IVA	650,310	910,707
Pagarés	12,876,322	11,876,160
Deuda total disponible	13,526,632	12,786,867
Disposición hasta la fecha:		
Línea de crédito de IVA	650,310	910,707
Pagarés	12,447,255	9,770,896
Total de fondos utilizados	13,097,565	10,681,603
Monto de líneas de crédito no utilizado	429,067	2,105,264

(a) Línea de crédito de IVA

FIBRAMM solicitó un crédito de US\$10.7 millones (\$138.4 millones) a través de una línea de crédito garantizada a nueve meses con Macquarie Bank Limited (MBL) el 17 de octubre de 2013. Los intereses se pagan mensualmente a una tasa libor variable a tres meses más 2.25%. La tasa de interés incluida la tasa Libor correspondiente al período que terminó el 31 de diciembre de 2013 fue de 2.50%.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

16. DEUDA (CONTINUACIÓN)

(a) Línea de crédito de IVA (continuación)

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

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

(b) Pagarés

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

US\$451.4 millones (\$5.9 mil millones) (netos de costos de crédito) en virtud de una línea de crédito garantizada con filiales de GECREM (la línea de crédito GE-GECREM). El crédito consta de dos partes: a) a tasa fija de US\$362.6 millones (\$4.6 mil millones) y b) a tasa variable de US\$88.8 millones (\$1.1 mil millones). El monto total del crédito disponible es de US\$556.5 millones (\$7.1 mil millones), a tasa fija con límite de US\$365.4 millones (\$4.6 mil millones) y a tasa variable de US\$191.1 millones (\$2.4 mil millones). La línea de crédito tiene un plazo inicial de cinco años comenzando la amortización de capital después de un año prorrogable a un plazo adicional sujeto al cumplimiento de ciertos índices financieros. La parte tasa fija devenga intereses a una tasa anual de 5.07% y el de tasa variable devenga intereses a tasa Libor a tres meses más 3.85%. Como garantía de la línea de crédito, GECREM tendrá un interés prendario en las 156 propiedades que forman parte de la cartera de GECREM y todos los flujos de efectivo relacionados. Las obligaciones hacer y no hacer de la línea de crédito son razones financieras en base al efectivo, retorno del efectivo y deuda.

US\$111.9 millones (\$1.4 mil millones) (netos de costos de crédito) en virtud de una línea de crédito garantizada con filiales de GECREM (la línea de crédito CPA-GECREM). El crédito consta de dos partes: a) fijo de US\$79.8 millones (\$1.0 mil millón) y b) variable de US\$32.1 millones (\$409.7 millones). La línea de crédito total disponible es de US\$173.8 millones (\$1.2 mil millones), a tasa fija con límite de US\$80.5 millones (\$1.0 mil millón) y a tasa variable de US\$93.3 millones (\$1.2 mil millones). La línea de crédito tiene un plazo inicial de cinco años comenzando la amortización de capital después de un año prorrogable a un plazo adicional sujeto al cumplimiento de ciertas razones financieras. La tasa fija devenga intereses a una tasa anual de 5.07% y la tasa variable devenga intereses a tasa Libor a tres meses más 3.80%. Como garantía, GECREM tendrá un interés prendario en las 50 propiedades que forman parte de la cartera de GEREM y todos los flujos de efectivo relacionados. Las obligaciones hacer y no hacer son razones financieras del efectibo, retorno del efectivo y deuda.

US\$180.6 millones (\$2.3 mil millones) (netos de costos de crédito) en virtud de una línea de crédito garantizada con filiales de MetLife (la línea de crédito CPA-MetLife). La línea de crédito total disponible es de US\$182.5 millones (\$2.3 mil millones). La línea de crédito tiene un plazo inicial de cinco años comenzando la amortización de capital después de tres años prorrogable a un plazo adicional de dos años y en adelante sujeto al cumplimiento de ciertas razones financieras. La tasa de interés anual fija es de 4.5%. Como garantía de la línea de crédito, la línea de crédito CPA-MetLife tendrá un interés prendario en las 38 propiedades que forman parte de la cartera de GECREM y todos los flujos de efectivo relacionados.

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

17. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO

No. of CBFIs '000	\$'000
- Contribución inicial	50
511,856 CBFIs emitidos a través de oferta global, netos de costos	12,121,873
21,431 CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	535,787
(21,431) CBFIs cancelados	(535,787)
511,856 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2012	12,121,923
55,310 CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	1,349,411
37,585 CBFIs emitidos como consideración para la adquisición	1,036,201
604,751 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2013	14,507,535

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

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

Durante el periodo, los tenedores de CBFIs aprobaron la emisión de 37.6 millones de CBFIs como parte de la contraprestación por la compra del portafolio de propiedades comerciales de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios por un precio de emisión de \$27.57 por CBFI (\$1,036.2 millones en forma agregada). El precio de emisión fue calculado por referencia al precio promedio de cierre de los CBFIs de FIBRAMM por el periodo de 30 días de calendario hasta la fecha de la firma (15 de julio 2013).

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

18. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE RIESGOS FINANCIEROS

Administración de los riesgos

El Grupo administra el capital mediante la mezcla de fuentes de capital disponibles, cumpliendo al mismo tiempo con los requisitos legales y de su constitución respecto a capital y distribuciones, manteniendo el apalancamiento, las relaciones de cobertura de interés y otros convenios dentro de los límites aprobados y operando como negocio en marcha. El Grupo evalúa su método de administración del capital como una parte esencial de su estrategia general y dicho enfoque es revisado periódicamente por la administración y el Consejo de Administración.

Los instrumentos financieros más importantes del Grupo incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y los pasivos con interés. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés) y riesgo de liquidez.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

El Grupo maneja su exposición a esos riesgos financieros conforme a la política de administración del riesgo financiero del Grupo, que coincide con los fondos administrados por Macquarie Infrastructure and Real Assets a nivel mundial. Dicha política establece el método que el Grupo utiliza para administrar los riesgos financieros, las políticas y los controles utilizados para reducir al mínimo el impacto potencial de dichos riesgos sobre sus rendimientos y las funciones y responsabilidades de las personas que participan en la administración de estos riesgos financieros.

El Grupo utiliza varias medidas para supervisar las exposiciones a esos tipos de riesgos. Los principales métodos incluyen análisis de sensibilidad del tipo cambio y de tasas de interés, análisis por antigüedad y evaluación de la calidad crediticia de la contraparte, y el uso de proyecciones de flujo de efectivo.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales en el momento de su vencimiento. La pérdida es el monto del crédito no pagado o la pérdida incurrida al repetir un contrato de compraventa con una nueva contraparte. El Grupo tiene exposición al riesgo de crédito en todos sus activos financieros incluidos en el estado de situación financiera consolidado.

La concentración de riesgo de crédito se reduce al mínimo principalmente de la siguiente manera:

- * asegurando que las contrapartes, junto con los respectivos límites de crédito, estén aprobadas, y
- * asegurando que las transacciones se realicen con una gran cantidad de contrapartes.

Cuentas y otras cuentas por cobrar

El Grupo administra el riesgo sobre las cuentas por cobrar de arrendatarios al practicar revisiones de crédito de posibles arrendatarios, obteniendo garantías de los arrendatarios cuando corresponde y realizar revisiones detalladas de los pagos atrasados de los arrendatarios. El Grupo tiene políticas que limitan la cantidad de riesgo crediticio ante instituciones financieras, si resulta adecuado desde el punto de vista práctico y comercial. Las transacciones en efectivo se limitaron a contrapartes con grado de inversión, de acuerdo con la política de administración del riesgo financiero. El Grupo supervisa la calificación crediticia pública de sus contrapartes.

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2012, el arrendatario individual significativo representa 3.5% de los ingresos totales por arrendamientos. El Grupo mantiene colaterales a través de depósitos en garantía o garantías bancarias sobre algunas cuentas por cobrar (principalmente en relación con cuentas por cobrar por arrendamientos), según corresponda.

IVA por recuperar

Se conforma principalmente por las devoluciones del IVA pagado durante las adquisiciones de las propiedades de inversión por parte del Sistema de Administración Tributaria mexicana (SAT). El grupo tiene el control adecuado de realizar todas las devoluciones de manera oportuna (dentro de 2 o 3 meses de registro). La administración evalúa la probabilidad de recibir estas devoluciones basadas en comunicaciones constantes con personal del SAT.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$2,118,348 al 31 de diciembre de 2013 (2012:\$1,324,884). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con Banamex, institución financiera, la cual esta calificada A/F1, basada en una agencia de calificación.

Otros activos

Está conformado principalmente de reembolsos por recuperar de seguros, pagos anticipados de seguros de las propiedades, gastos de gestión de FIBRAMM pagados por anticipado, otros honorarios profesionales pagados por anticipado, ajuste a las rentas fijas y depósitos en computadoras y compras de licencias, y software para la administración interna de la propiedad (MPA).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(a) Riesgo de crédito (continuación)

A continuación se detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de las principales ubicaciones geográficas y tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo crediticio máximo del activo del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

	Efectivo y equivalentes de efectivo \$'000	Cuentas por cobrar \$'000	IVA por cobrar \$'000	Otros activos \$'000	Total \$'000
2013					

México

Instituciones financieras	2,238,078	-	-	-	2,238,078
Instituciones gubernamentales	-	-	663,452	-	663,452
Otros	109,854	85,963	-	89,287	195,817
Total de México	2,347,932	85,963	663,452	89,287	3,097,347

	Efectivo y equivalentes de efectivo \$'000	Cuentas por cobrar \$'000	IVA por cobrar \$'000	Otros activos \$'000	Total \$'000
2012					

México

Instituciones financieras	1,324,884	-	-	-	1,324,884
Instituciones gubernamentales	-	-	2,418,952	-	2,418,952
Otros	75,878	144,934	-	319	220,812
Total de México	1,400,762	144,934	2,418,952	319	3,964,648

Al 31 de diciembre de 2013, la antigüedad de los deudores y otras cuentas por cobrar que no están reservadas se integra como sigue:

	2013 \$'000	2012 \$'000
Corriente	47,813	144,934
Mayor a 30 días	12,043	144,934
31 a 90 días	5,328	2,418,952
91 a 120 días	20,779	17,544,898
Total de deudores y otras cuentas por cobrar	85,963	20,253,718

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(b) Riesgo de liquidez

La administración supervisa de manera continua la posición de liquidez del Grupo, de igual forma el Consejo de Administración la revisa trimestralmente. A continuación, se presenta un resumen de los activos y los pasivos financieros con sus vencimientos para la administración de los riesgos de liquidez, en base a los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los flujos de efectivo no descontados con respecto a saldos a vencer dentro de los 12 meses siguientes por lo general equivalen a sus montos presentados en el estado consolidado de situación financiera, porque el impacto del descuento no es significativo. El monto de flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con créditos bancarios, certificados de inversión y otros créditos se basa en tasas de interés variables y fijas.

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

	Corriente	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
2013	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,238,078	-	-	109,854	2,347,932
Deudores y otras cuentas por cobrar	-	85,963	-	-	85,963
Otros activos	-	-	75,142	14,145	89,287
Acreedores y otras cuentas por pagar	-	(198,936)	-	-	(198,936)
Otros pasivos	-	-	-	(247,884)	(247,884)
Deuda	-	-	(663,013)	(12,324,100)	(12,987,113)

	Corriente	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
2012	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,324,884	-	-	75,878	1,400,762
Deudores y otras cuentas por cobrar	-	144,935	2,418,951	-	2,563,886
Otros activos	-	-	-	319	319
Acreedores y otras cuentas por pagar	-	(14,286)	-	-	(14,286)
Otros pasivos	-	-	-	(465,706)	(465,706)
Deuda	-	-	(886,794)	(9,677,860)	(10,564,654)

(c) Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

(i) Ingresos en moneda no funcional

Mediante la inversión en activos que generan rentas en dólares estadounidenses, el Grupo devenga ingresos denominados en moneda extranjera. El ingreso de propiedades neto derivado se compensa parcialmente con los gastos denominados en dólares estadounidenses, incluyendo los intereses.

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

El Grupo busca reducir al mínimo el impacto de las fluctuaciones cambiarias sobre sus inversiones netas en moneda distinta a la moneda funcional mediante préstamos en dólares para financiar parcialmente sus adquisiciones de propiedades de inversión. No se tiene contemplado cubrir de forma adicional las exposición cambiaria causando cuando se utilice pesos mexicanos para financiar activos denominados en dólares.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(c) Riesgo de mercado (Continuación)

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional (continuación)

El Grupo se expone al riesgo cambiario al invertir en propiedades de inversión denominadas en dólares y del ingreso derivado de esas propiedades. El Grupo se ha decidido mantener un perfil de riesgo en dólares. La administración no considera necesario tomar medidas para mitigar o reducir el riesgo de tipo de cambio existente en relación con las exposiciones en dólares.

	2013 Exposiciones en USD \$'000	2012 Exposiciones en USD \$'000
IVA y otras cuentas por cobrar	420,770	151,119
Efectivo y equivalentes de efectivo	361,633	86,792
Otros activos	17,690	319
Deudores y otras cuentas por pagar	(138,147)	(6,070)
Otros pasivos	(401,655)	(459,896)
Deuda	(11,310,080)	(10,564,654)
Exposición neta	(11,049,789)	(10,792,390)

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

2013	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10%	Movimiento de - 10%
	\$'000	\$'000
Dólares	(1,104,979)	1,104,979

2012	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10%	Movimiento de - 10%
	\$'000	\$'000
Dólares	(1,079,239)	1,079,239

Riesgo de las tasas de interés

El riesgo de las tasas de interés es el riesgo de que los cambios en las tasas de interés del mercado causen un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de las tasas de interés principalmente por créditos a tasa variable y administra esta exposición con el método de revisión incluyendo las exposiciones generadas por los créditos de los Fideicomisos Industriales.

Para administrar el riesgo de las tasas de interés, el grupo ha conseguido financiamiento con tasa de interés fija cuando ha sido posible. Actualmente, más del 70% del financiamiento de deuda del Grupo tiene tasa de interés fija.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(c) Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de las tasas de interés (continuación)

Análisis de sensibilidad

La siguiente tabla refleja el incremento/(disminución) neto potencial en los resultados, producto de los cambios en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2013 y 2012; todas las demás variables permanecen constantes.

	2013 \$'000	2012 \$'000
Tasa fija		
Deuda	(8,156,162)	(8,175,858)
Exposición fija neta	(8,156,162)	(8,175,858)

	2013 \$'000	2012 \$'000
Tasa variable		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,347,932	1,400,762
Deuda	(4,830,952)	(2,505,745)
Exposición variable neta	(2,483,020)	(1,104,983)

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

2013	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 1% \$'000	Movimiento de - 1% \$'000
Efecto de la exposición variable neta	(24,830)	24,830

2012	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 1% \$'000	Movimiento de - 1% \$'000
Efecto de la exposición variable neta	(11,050)	11,050

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

19. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

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

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

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina usando técnicas de valuación o el precio de adquisición de las propiedades recientemente adquiridas. Flujos de efectivo descontados son usados para determinar el valor razonable por un Perito Valuador Independiente y estas valuaciones no están ajustadas por la administración. El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivo que se generan a partir de las propiedades durante un período determinado, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento de la renta esperada, probabilidad de renovación, tasa de ocupación, comisiones de arrendamiento y otros costos. Las propiedades de inversión adquiridas durante el año terminado el 31 de diciembre del 2013 se valoran al precio de compra pagado.

Los valores derivados de aplicar estas técnicas son afectadas por la selección del modelo de valuación usando los supuestos como tiempo, cifra de flujos futuros, tasas de descuento, riesgo crediticio, volatilidad y correlacionados.

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 fijos (no ajustados) en mercados activos por activos idénticos o pasivos;

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

Nivel 3 – entradas para los activos o pasivos que no están basados en la información de un mercado observable (entradas no observables).

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

Los siguientes métodos y supuestos significativos han sido aplicados para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros:

- Propiedades de inversión son valuados por terceros valuadores de forma anual como se menciona en la nota 12.

Donde la técnica de valuación es usada para determinar valores razonables, tienen que ser validados y periódicamente revisados por personal calificado independiente del área que los determinó.

Los activos y pasivos a valor razonable se aproximan al valor en libros a la fecha del estado consolidado de posición financiera.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

19. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS (CONTINUACIÓN)

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos al valor razonable y los analiza para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición de valor razonable:

2013	Level 2	Valor razonable total	Valor en libros total
	\$'000	\$'000	\$'000
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,118,348	2,118,348	2,118,348
Deuda	(13,131,908)	(13,131,908)	(12,987,113)

2012	Level 2	Valor razonable total	Valor en libros total
	\$'000	\$'000	\$'000
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,324,884	1,324,884	1,324,884
Deuda	(10,564,654)	(10,564,654)	(10,564,654)

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 2013:

2013	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	23,514,719	23,514,719
Total activos	23,514,719	23,514,719

2012	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	17,544,898	17,544,898
Total activos	17,544,898	17,544,898

La siguiente tabla presenta los cambios en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo por el año que terminará al 31 de diciembre de 2014.

2013	Total
	\$'000
Saldo al 31 de diciembre de 2012	17,544,898
Compras	5,567,985
Pagos	(50,759)
Consideración de contingencia diferida	70,096
Ganancia en la fluctuación cambiaria denominada propiedad de inversión al valor razonable	458,905
Revaluación de la propiedad de inversión al valor razonable	(76,406)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	23,514,719

2012	Total
	\$'000
Saldo al 14 de noviembre de 2013	-
Compras	17,304,031
Consideración de contingencia diferida	240,867
Saldo al 31 de diciembre de 2012	17,544,898

Durante el ejercicio 2013 y 2012, no existieron transferencia entre los niveles.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene compromisos de capital de \$184.0 millones (2012 - \$240.9 millones) con respecto a contraprestación contingente contratada a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Los mismos se relacionan con provisiones para pagos adicionales en función del rendimiento incluido como parte de los contratos de compra de los portafolios adquiridos por Fideicomiso Industrial Trust I de MMREIT (\$113.9 millones, 2012: \$199.9 millones), Fideicomiso Industrial Trust II de MMREIT (2013: ninguno, y 2012: \$41.0 millones), Fideicomiso Comercial Trust I de MMREIT (\$54.0 millones), y Fideicomiso Comercial Trust II de MMREIT (\$16.1 millones).

Durante el ejercicio se disminuyó la consideración contingente negociada con GE por la terminación anticipada del acuerdo existente con GE por la administración de la propiedad y garantizando un pago de US\$9 millones en cinco parcialidades iguales del 31 de marzo de 2014 al 31 de marzo de 2015 (inclusivo) a pesar del porcentaje de ocupación.

El grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

21. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Transacción personal clave

El personal clave de la administración del grupo son contratados y remunerados por el administrador.

(b) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRAMM es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple con oficina registrada en Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. Durante el período, se acumularon honorarios por pagar al Administrador Fiduciario de FIBRAMM por \$0.7 millones (2012 - \$0.94 millones).

El administrador fiduciario de los Fideicomisos Industriales es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ('Administrador Fiduciario del Fideicomiso Industrial'). Durante el período, el Administrador Fiduciario del Fideicomiso recibió honorarios por \$1.1 millones (2012 - \$0.77 millones), los cuales se pagaron durante el ejercicio.

(c) Administrador

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$150.9 millones (2012 - \$4.5 millones) respecto al periodo. El honorario se calcula en base al 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 por el periodo de seis meses. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 días hábiles 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 pendientes 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 del día hábil de cotización a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

21. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(c) Administrador (continuación)

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan con base al 10% sobre el monto 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 CBFIs, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada a su 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 tiene que ser pagado el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012.

Durante el ejercicio, MMREM facturó \$6.1 millones a MMREIT con respecto a los gastos de viaje incurridos durante su desempeño como administrador.

(d) Otras compañías asociadas

Conforme a los términos del contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fideicomiso de MMREIT, tiene derecho a recibir honorarios de \$8.9 (2012 - \$0.17) millones por servicios prestados al 31 de diciembre de 2013, los cuales se han provisionado al cierre del ejercicio.

Macquarie Development Capital Pty Limited, una compañía asociada de MMREM que adquirió 36,853,632 CBFIs como parte de la oferta pública inicial de FIBRAMM.

Macquarie Development Capital Pty Limited, una compañía asociada de MMREM adquirió 36,853,632 CBFIs como parte de la oferta pública inicial de FIBRAMM, recibiendo un dividendo de \$17.3 millones el 14 de mayo de 2013 y un dividendo de \$18.4 millones el 19 de agosto de 2013.

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

Durante el periodo, FIBRAMM contrató tres líneas de créditos de IVA con Macquarie Bank Limited ("MBL"), una compañía asociada de MMREM, en relación a las nuevas propiedades adquiridas en el periodo. Los montos financiados fueron de US\$10.7 millones, \$230.7 millones y \$294.3 millones respectivamente. Gastos de interés de \$5.5 millones fueron reconocidos durante el ejercicio respectivo a estas líneas de crédito. El 22 de julio de 2013 FIBRAMM recibió el reembolso de IVA de \$2.4 mil millones (aproximadamente US\$194 millones) que incluye actualizaciones, en relación al IVA original pagado por la adquisición.

22. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio, FIBRAMM adquirió negocios que consistieron en la cartera de MMMREIT Industrial Trust I (15 propiedades de inversión), la cartera de MMREIT Retail Trust I (1 propiedad comercial), la cartera de MMREIT Industrial Trust II (4 propiedades comerciales) y MMREIT Retail Trust V portfolio (2 propiedades de inversión), como se menciona en la nota 12.

El negocio adquirido contribuyó a un ingreso de \$156.1 millones al Grupo de la fecha de adquisición al 31 de diciembre de 2013 y una utilidad de operación de \$90.4 millones. Si la adquisición hubiera ocurrido al 1 de enero de 2013, y si todas las variantes se hubieran mantenido constante, el ingreso consolidado estimado del Grupo para 2013 es de \$1.71 mil millones y la utilidad de operación estimada para el ejercicio asciende a \$1.07 mil millones. Esta estimación no incluye los ajustes por las variaciones al valor razonable de las propiedades de inversión o los efectos de las fluctuaciones cambiarias con respecto al negocio adquirido.

A continuación se presentan detalles de los activos y los pasivos adquiridos:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

22. COMBINACIONES DE NEGOCIOS (CONTINUACIÓN)

2013	MMREIT Industrial Trust I \$'000	MMREIT Retail Trust I \$'000	MMREIT Retail Trust II \$'000	MMREIT Retail Trust V \$'000	Total \$'000
Valor razonable estimado de las propiedades de inversión	82,650	875,441	1,406,331	2,003,475	4,367,897
Acreeedores y otras cuentas por pagar	(2,543)	(10,162)	(1,497)	(7,336)	(21,538)
Valor razonables de activos adquiridos y pasivos asumidos	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Total de contraprestación de compra	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Flujo de salida neto de efectivo y equivalentes de efectivo al momento de la adquisición	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Crédito mercantil		-	-	-	-

2012	MMREIT Industrial Trust I \$'000	MMREIT Industrial Trust II \$'000	MMREIT Industrial Trust III \$'000	Total \$'000
Valor razonable estimado de las propiedades de inversión	10,325,466	3,745,608	3,586,885	17,657,959
Cuentas por pagar	(115,500)	-	-	(115,500)
Valor razonable de activos adquiridos y pasivos asumidos	10,209,966	3,745,608	3,586,885	17,542,459
Total de la contraprestación de compra	10,412,449	4,002,392	3,933,856	18,348,697
Contraprestación contingente diferida	199,902	-	40,965	240,867
Efectivo y equivalentes de efectivo adquiridos	(115,500)	-	-	(115,500)
Flujo de salida neto de efectivo y equivalentes de efectivo al momento de la adquisición	10,496,851	4,002,392	3,974,821	18,474,064
Crédito mercantil	286,885	256,784	387,936	931,605

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

22. COMBINACION DE NEGOCIOS (CONTINUACIÓN)

La contraprestación de compra revelada previamente incluye el efectivo y los equivalentes de efectivo por un monto de \$4.3 billion (2012 - \$18.2 billion) pagados a los propietarios anteriores de la adquirente, conforme a las adiciones que se menciona en la nota 9.

Se realizó una avalúo del negocio adquirido por parte del perito valuador independiente de Colliers International. La administración determinó que el negocio adquirido se debe contabilizar como un negocio de acuerdo con la NIIF 3: Combinaciones de negocios.

Gastos relacionados con las adquisiciones

Se incluyeron en los resultados, los costos de \$86.2 millones (2012 - \$488.1 millones) relacionados con adquisiciones, tiempo de la administración y gastos relacionados han sido reconocidos en los resultados del ejercicio.

Contraprestación contingente

Bajo los términos de la cartera de Colorado, MMREIT Retail Trust I & II tienen la obligaciones de pagar una cifra estimada de \$70.1 million, para más detalle en la nota 12.

23. HECHOS POSTERIORES

El Grupo, como comprador de las propiedades de inversión, es responsable del IVA sobre el precio de compra y, por ende, esta obligado a pagar IVA a la tasa correspondiente. El 4 de marzo de 2014, FIBRAMM recibió una devolución de IVA con respecto a las 15 propiedades industriales adquiridas durante octubre de 2013. Esta devolución asciende a \$131.4 millones, incluyendo actualizaciones pagadas por las autoridades mexicanas (SAT). El recurso obtenido de esta devolución fue usado para liquidar la línea de crédito de IVA con MBL por US\$10.65 millones (\$139.3 millones) el 12 de marzo de 2014. El 4 de abril del 2014, un monto adicional de \$538.7 millones, incluyendo actualizaciones pagadas por las autoridades mexicanas (SAT), fue recibido respecto a las 5 propiedades comerciales/de oficinas adquiridas en noviembre del 2013. El recurso obtenido de esa devolución fue usado para liquidar las líneas de crédito de IVA asociadas a esas adquisiciones con MBL.

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

El 23 de diciembre de 2013, FIBRAMM anunció que había entrado en un acuerdo para adquirir 50% del interés en un portafolio de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional por \$1.47 mil millones (aproximadamente US\$113.3 million) (no incluye el impuesto de las propiedades ni costos de la transacción) de Kimco Realty Corporation (Kimco). Se hará un pago adicional a Kimco en caso de que suban las rentas y la ocupación de las propiedades hasta un límite predefinido dieciocho meses después del cierre. Grupo Frisa será propietaria del 50% de la cartera. Grupo Frisa continuará siendo el responsable de la administración de las propiedades. Esa inversión se contabilizará como negocio conjunto basado en la evaluación de control de acuerdo con NIIF 10.

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



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

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

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y Tenedores de los CBFIs
FIBRA Macquarie México:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y por el periodo comprendido del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.



FIBRA Macquarie México

2.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de FIBRA Macquarie México, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como los resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y por el periodo que comprende del 14 de noviembre al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Castillo', with a horizontal line underneath.

C. P. C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
11 de abril de 2014

A year of results

Macquarie Mexican REIT

2013 ANNUAL REPORT
CONVENIENCE TRANSLATION

Important Notice:

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

259 7 31.1

INDUSTRIAL PROPERTIES

RETAIL AND OFFICE PROPERTIES

MILLION SQUARE FEET

2.9 Ps. 25.6 bn

MILLION SQUARE METERS

(OR USD 2.0 BN) ASSETS UNDER MANAGEMENT

As of December 31, 2013

Contents

CEO Letter 3

Financial Highlights 6

Operating Highlights ...8



2013 was a year of results at MMREIT

Among the significant achievements during the year:

- We executed on our acquisition strategy and diversified our portfolio beyond industrial properties into the retail and office sectors;
- We readied our internal property administration platform for launch in January 2014, an initiative that we believe will bring us closer to our customers and improve our top line performance; and
- We acted for our investors to ensure that we finished the year having delivered solid financial results.

In 2014 we will be focused on building on these results – driving top line growth, managing our business effectively, pursuing growth where it is economically sensible to do so and sharing the benefits of continued good performance with our investors in the form of a stable distribution.

About Macquarie Mexican REIT (MMREIT)

MMREIT (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) investing in industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 259 industrial properties and 7 retail and office properties, located in 22 cities across 17 Mexican states (as of December 31, 2013). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA).

MIRA is a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$103 billion of total assets under management as of December 31, 2013 (based on the most recent valuations available) with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

Dear Investors,

2013 was an active and exciting year for MMREIT. Investor interest in the FIBRA asset class continued to grow and many within the community of developers, property owners and operators sought to create business opportunities with MMREIT. We believe that our strategy of building a diversified portfolio of real estate assets, supported by a team of experienced real estate professionals and strong institutional management will provide us with continued growth opportunities as we build upon the successes of our first year.

Our focus during our first full year of operations was on building a foundation for future growth while at the same time delivering sound financial results for you, our investors. Despite market volatility and a subdued macroeconomic environment, our financial and operational performance in 2013 was solid. We executed on a number of important initiatives and generated funds from operations (FFO) of Ps.927.0 million and in turn an attractive distribution to investors of Ps. 1.94 per certificate of which Ps. 1.46 corresponded to FFO and Ps. 0.48 to the Net Founder's Grant reinvestment. Financial and operational reviews on pages 6 and 8 of this report provide additional details on our performance in 2013.

The financial performance of MMREIT in 2013 reflects the achievement of our key objectives for the year, namely the diversification of our property portfolio and sound operational performance through a focus on improvement of the customer experience.

Portfolio Diversification

Our foremost objective has been to build a diversified real estate portfolio of properties across the industrial, retail and office sub-sectors. We believe diversification limits sub-sector concentration risk, reduces volatility and provides us with a balanced exposure to certain key factors including fluctuations in foreign exchange rates. Over the long term, we are targeting a portfolio mix of 40% industrial, 40% retail and 20% office properties.

Over the course of the year, our team utilized their networks of contacts in Mexico and abroad to identify attractive acquisition opportunities. Our team pursued those opportunities that were well priced, strategically located and supported by solid fundamentals. By remaining disciplined we were able to deploy approximately Ps. 7.4 billion of capital in acquisitions of high-quality, yield accretive properties.

In total we announced agreements to acquire an additional 15 industrial properties and 17 retail and office properties during 2013. As of December 31, 2013, our portfolio included 259 industrial properties and seven retail and office properties having a combined approximately 2.9 million square meters (31.1 million square feet) of gross leasable area. Subsequent to year end MMREIT reached financial close on investments in 10 additional retail properties. Including those, MMREIT's portfolio now comprises a total of 3.1 million square meters (33.3 million square feet) of gross leasable area.

In addition to sub-sector diversification, the properties we acquired in 2013 provide MMREIT with geographic and tenant diversity. The recently acquired properties are located in growing markets including Mexico City and Monterrey, and have a tenant base that includes strong corporate credits, such as Cinépolis, Cinemex, WalMex, H.E.B. and Bed Bath & Beyond.

Looking ahead to 2014, we believe investment opportunities in Mexico will remain robust as the real estate market continues to develop and institutionalize. We expect more properties will be brought to market and that these will create opportunities for MMREIT to source attractively priced, accretive acquisitions.

Leasing Environment

MMREIT ended 2013 with portfolio-wide occupancy levels that were in line with expectations at a blended (industrial and retail and office) average of 90.9%. We experienced relatively subdued leasing activity in the second half of 2013 due to an unexpected slowdown in the Mexican economy. However, heading into year-end there were indications that tenants were looking to expand their operations in Mexico in 2014. Increased clarity with respect to legislative reforms passed in late 2013, as well as improvements in both the US and Mexican economies, contributed to this renewed interest.

Early signs of new industrial tenant interest have come from a broad range of industries including logistics, consumer products and medical products. While MMREIT's current industrial tenant base is concentrated in the automotive industry, we did enjoy a number of new client wins in the second half of the year that helped to further diversify this segment. MMREIT also saw interest from existing tenants who wanted to pursue expansion opportunities.

MMREIT's financial results benefitted from rising rental rates in many of the markets in which it operated during 2013. Our industrial segment finished 2013 with an average rental rate of US\$4.49 per square meter per month in fourth quarter. Excluding the impact of the 15 property industrial portfolio acquired on October 17, 2013, industrial rental rates would have remained flat at US\$4.53 for the fourth quarter. The 15 property portfolio, which was 100% occupied when acquired, has an average remaining lease term of 2.0 years (based on annualized base rent), and MMREIT expects to be able to increase rents for these properties. The overall industrial portfolio has a weighted average remaining lease term of 3.2 years.

Occupancy rates for MMREIT's retail and office segment averaged 97.3% at the end of the fourth quarter of 2013. The retail segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013, was 6.4 years, and average rental rates were equivalent to US\$9.67 per square meter per month. MMREIT's retail and office properties are located in some of Mexico's fastest growing retail markets such as the Mexico City Metropolitan Area, and the segment is well-placed to benefit from high demand for space and better pricing negotiation conditions for landlords.

Further improvement in operating performance across both our industrial and retail/office segments is a key focus of ours for the coming year. Helping drive the improvement is the launch of our internal property administration platform, MMREIT Property Administration (MPA) in early 2014. MPA has been designed to ensure that we are able to provide our industrial tenants with world-class service. We have assembled a talented team at MPA and look forward to updating you further on their progress over the course of 2014.

I want to thank all of the team at MMREIT for their extraordinary dedication to making our first full year a successful one. I am proud of their many achievements during this period and I continue to be excited about the opportunities ahead. We have a strong team, a clear strategy, a quality portfolio and a commitment to driving results that create value for our investors.

Lastly, I want to thank you, our investors, for your continued interest in and support of MMREIT.



Jaime Lara

Ps.1.7 bn

IN PROPERTY INCOME

Ps.1.5 bn

IN NET OPERATING INCOME

Ps.1.1 bn

IN NET PROFIT

Ps.927.0 mn

IN FUNDS FROM OPERATIONS

Ps.1.1 bn

IN DISTRIBUTIONS DELIVERED TO INVESTORS

Financial Highlights

MMREIT reported total property income of Ps.1.7 billion for the full year ended December 31, 2013. MMREIT generated a net profit of just under Ps.1.1 billion and net operating income of Ps.1.53 billion for the full year 2013. These reflect the stable performance of our core portfolio, plus the additional contribution from properties acquired throughout the year, partially offset by higher expenses.

Overall, property expenses were higher in the second half of the year due in part to our retail properties which require a higher spend on security and maintenance.

MMREIT ended 2013 with Ps.2.4 billion of cash on its balance sheet. For the full year, MMREIT generated FFO of Ps.927.0 million, or approximately Ps.1.53 per certificate. Including the majority of the underlying FFO of Ps.927.0 million and the reinvestment of the net Founder's Grant of Ps.275.7 million, MMREIT made distributions to certificate holders totalling Ps.1.94 per certificate this year.

Early in 2013, we provided distribution guidance for the year in a range of Ps.1.80 to Ps.2.00 per certificate. We are pleased to have finished the year paying out an actual total distribution at the high end of that range.

355,000 sqm

(OR 3.8 MILLION SQUARE FEET) OF NEW AND RENEWED INDUSTRIAL LEASING SPACE IN FY13

15

INDUSTRIAL PROPERTIES CLOSED

7

RETAIL AND OFFICE PROPERTIES CLOSED

90.9% 649

PORTFOLIO WIDE OCCUPANCY RATE AT FY13 YEAR-END

CUSTOMERS

Ps. 7.4 bn

IN ANNOUNCED ACQUISITIONS



Operating Highlights

MMREIT finished 2013 with a strong operational performance that was in-line with full-year guidance.

At the end of the year, MMREIT's portfolio consisted of 259 industrial properties and seven retail and office properties with a portfolio-wide occupancy rate of 90.9%. MMREIT's properties are located in 22 cities across 17 Mexican states.

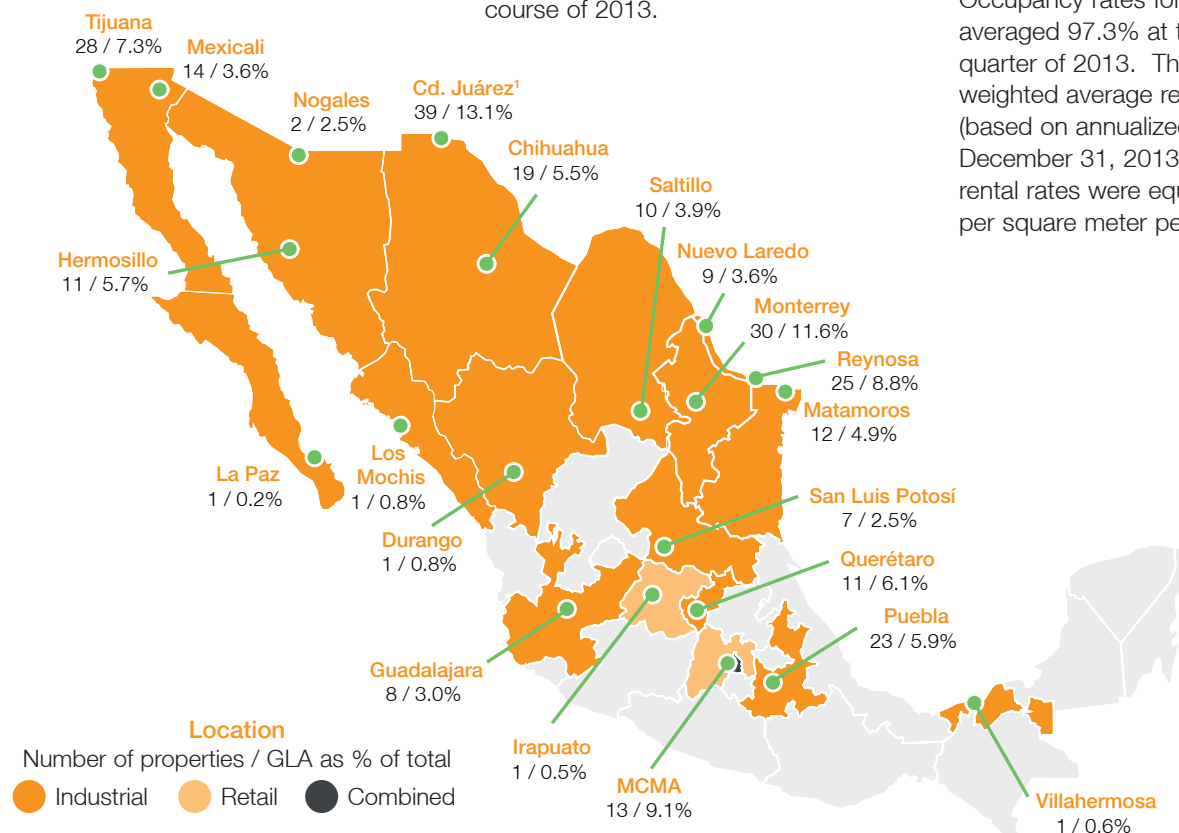
Industrial Segment

As of December 31, 2013, MMREIT owned 259 properties located in 21 cities across 15 states, with a total of approximately 2.7 million square meters (28.5 million square feet) of gross leasable area. The industrial occupancy rate at December 31, 2013 was 90.3% and MMREIT's industrial segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) was 3.2 years. For the full year, MMREIT's industrial customer retention rate was 60%, or 72% adjusting for early terminations, which occurred during the course of 2013.

Overall, MMREIT's industrial segment had 355,000 square meters (3.8 million square feet) of new and renewed leases commenced during the full year 2013.

Retail and Office Segment

As of December 31, 2013, MMREIT owned seven retail and office properties in two cities with approximately 237,000 square meters (2.6 million square feet) of gross leasable area. The fourth quarter 2013 marked the first quarter during which the MMREIT portfolio included retail and office properties. Occupancy rates for the retail segment averaged 97.3% at the end of the fourth quarter of 2013. The retail segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013 was 6.4 years, and rental rates were equivalent to US\$9.67 per square meter per month.



As of December 31, 2013

1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua, which represents 0.3% of total GLA

For more information please contact us:

Macquarie Mexican REIT

Call +52 55 9178 7700

Email jaimejose.delrio@macquarie.com

Visit mmreit.com

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

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

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



MACQUARIE MÉXICO REAL ESTATE
MANAGEMENT, S.A. DE C.V.

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

SETTLOR

TRUSTEE

FIBRAMQ12

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013, SUBMITTED IN ACCORDANCE WITH THE GENERAL PROVISIONS APPLICABLE TO ISSUERS AND OTHER STOCK MARKET PARTICIPANTS

Duration and Maturity Date: The Real Estate Trust Certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) ("CBFIs") issued by Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee of Macquarie Mexican REIT (the "Trust") are not amortizable and therefore are not subject to a certain duration or maturity date.

Trust: The trust created under Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, as amended and restated from time to time, entered into by the Settlor, the Trustee, the Manager and the Common Representative.

Trustee: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

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

First Place Beneficiaries: The Persons that hold title to one or more CBFIs from time to time, collectively represented for all purposes of the Trust Agreement by the Common Representative ("Holders").

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

Summary of the most important characteristics of the assets or rights conferred to the Trust: As of December 31, 2013, our portfolio consists of 259 industrial, 7 retail and office properties located in 22 cities across 17 states in Mexico, with approximately 2.9 million square meters of gross leasable area ("GLA"), with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail, mixed use or office property representing more than 31.8% of our retail and office GLA. As of December 31, 2013, our industrial properties are 90.3% leased, in terms of GLA, to 358 tenants, and our retail and office properties are 97.3% leased, in terms of GLA, to 291 tenants including leading Mexican and multinational companies. No single industrial tenant accounts for more than 4.1% of our industrial annualized base rent and no single retail or office tenant accounts for more than 22.9% of our retail and office annualized base rent.

Rights conferred by the CBFIs: In accordance with article 63 of the Mexican Securities Market Law, the CBFIs grant Holders the following rights: (a) the rights to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of the Trust, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of the Trust Estate or the Trust, in each case, on the terms established under the Trust Agreement. In addition, Holders are entitled to the following rights: (i) Holders that individually or collectively hold 10% or more of our outstanding CBFIs will have the right to request that the Common Representative call a Holders Meeting, specifying the items of the agenda thereof; (ii) Holders that represent, individually or collectively, 10% of our

outstanding CBFIs may request that a Holders Meeting be adjourned for three calendar days (without the need of a further call), in respect of the voting of any matter in respect of which they consider themselves not sufficiently informed; (iii) Holders that represent, individually or collectively, 20% or more of our outstanding CBFIs, will have the right to judicially oppose resolutions adopted at a Holders Meeting; and (iv) Holders, or a group of Holders, may appoint one member of our Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold.

Distributions: The Trustee shall make distributions to Holders in accordance with the prior written instructions of the Manager. Each distribution shall be made as follows: (a) the Manager shall instruct the Trustee, at least six (6) business days in advance of the date on which the distribution shall be made, to make the distribution, provided that if the distribution does not comply with the distribution policy adopted by the Technical Committee, then it will be subject to the prior approval of the Technical Committee, (b) for purposes of the distribution, the Manager shall instruct the Trustee in writing to transfer the amounts to be distributed from the general account of the Trust to the distribution account of the Trust, and to make the distribution to Holders, and (c) the payment of the distribution shall be made pro rata among Holders on the basis of the CBFIs owned by each of them as of the record date for the distribution.

Frequency and manner of distributions: The current distribution policy is to declare distributions quarterly. This may change in the future. The payment of distributions will be made pro rata among Holders on the basis of the CBFIs owned by each of them as of the record date for the distribution.

Place and Manner of Payment: All cash payments to Holders will be made by means of wire transfer through S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., located at Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Mexico, Federal District.

Common Representative: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depository: S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Tax Treatment: Prior to investing in CBFIs, investors should consider that the tax treatment relative to any applicable exemption of income tax on distributions on, and the purchase and sale of, these securities, is that provided for under Articles 187 and 188 of the Mexican Federal Income Tax Law and which has been confirmed by the relevant Mexican tax authorities by way of a Ruling from the SAT.

Specification of the characteristics of outstanding CBFIs: Our CBFIs are non-amortizable Real Estate Trust Certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*), without nominal value, issued by the Trustee in accordance with the Trust Agreement, the Mexican Securities Market Law (*Ley del Mercado de Valores*), the CNBV Regulations (*Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*), the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions (*Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*) and other applicable laws and regulations. The CBFIs are a single class, series and type and are listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*).

Ticker: FIBRAMQ12

Type of Instrument: Real Estate Trust Certificates (CBFIs)

Number of outstanding CBFIs: 604,750,917 (six-hundred and four million seven hundred fifty thousand nine-hundred seventeen) as of the date of this Annual Report.

National Securities Registry: The CBFIs are registered under No. 2679-1.81-2012-006 with the National Securities Registry (*Registro Nacional de Valores*) maintained by the Mexican National Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*). Such registration does not imply a certification as to the investment quality of the securities, our solvency, or the accuracy or completeness of the information contained in this Annual Report, and does not validate acts that are contrary to applicable law.

**ANNUAL REPORT PRESENTED IN ACCORDANCE WITH THE GENERAL
REQUIREMENTS FOR ISSUERS AND OTHER MARKET PARTICIPANTS FOR THE
PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2013.**

Additional Disclaimers:

NEITHER THE TRUST NOR THE MANAGER IS AN AUTHORIZED DEPOSIT-TAKING INSTITUTION FOR THE PURPOSES OF THE BANKING ACT OF 1959 (COMMONWEALTH OF AUSTRALIA). THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES DO NOT REPRESENT DEPOSITS OR OTHER LIABILITIES OF MACQUARIE BANK LIMITED ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL DOES NOT GUARANTEE NOR OTHERWISE PROVIDE ASSURANCE IN RESPECT OF THE OBLIGATIONS OF THESE TWO ENTITIES.

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

This Annual Report is not an offer or invitation for subscription or purchase or a recommendation of securities. It does not take into account the investment objectives, financial situation and particular needs of any investor or prospective investor. Before making an investment in the Trust, an investor or prospective investor should consider whether such an investment is appropriate to their particular investment needs, objectives and financial circumstances and consult an investment adviser if necessary.

Information, including forecast financial information, in this Annual Report should not be considered as a recommendation in relation to holding, purchasing or selling units, securities or other instruments in the Trust. Due care and attention has been used in the preparation of forecast information. However, actual results may vary from forecasts and any variation may be materially positive or negative. Forecasts by their very nature are subject to uncertainty and contingencies, many of which are outside the control of the Trust. Past performance is not a reliable indication of future performance.

This Annual Report contains forward-looking statements. Examples of such forward-looking statements include, but are not limited to: (i) statements regarding our future results of operations and financial condition; (ii) statements of strategy, plans, intentions, objectives or goals; and (iii) statements of assumptions underlying such statements. Words such as “aim,” “anticipate,” “believe,” “could,” “estimate,” “expect,” “forecast,” “guidance,” “intend,” “may,” “plan,” “potential,” “predict,” “seek,” “should,” “will” and similar expressions are intended to identify forward-looking statements but are not the exclusive means of identifying such statements.

By their very nature, forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties, both general and specific, and risks exist that the predictions, forecasts, projections and other forward-looking statements will not be achieved. We caution investors that a number of important factors could cause actual results to differ materially from the plans, intentions, expectations and estimates expressed or implied in forward-looking statements, including, but not limited to, the following factors:

- economic, political and social conditions globally, in Mexico and in those states and municipalities where our properties are located;
- our ability to successfully implement our business and growth strategies;
- the competitive environment in which we operate;
- our ability to maintain or increase our rental rates and occupancy rates;
- the performance and financial conditions of our tenants;
- our ability to collect rents from our tenants;
- the levels of consumer traffic at our retail properties;
- contingent liabilities arising from acquired properties;
- our ability to successfully engage in strategic acquisitions of new properties;
- our ability to obtain financing on favorable terms or at all;
- our ability to expand into new markets in Mexico;
- our ability to sell any of our properties;
- inflation, interest rates and fluctuations in the value of the Mexican Peso;
- natural disasters, or other conditions such as environmentally hazardous conditions, that affect our properties;

- our ability to generate sufficient cash flows to satisfy any future debt service obligations and to make distributions;
- the terms of laws and government regulations that affect us and interpretations of those laws and regulations, including, but not limited to, changes in tax laws and regulations affecting FIBRAs, real property tax rates, and environmental, real estate and zoning laws;
- our dependency on the ability of our Manager to manage our business and implement our growth strategy and of our property administrators to administer and maintain our properties;
- our ability to successfully administer certain of our properties directly through our newly created internal property administration platform;
- our ability to successfully administer certain of our properties owned through joint ventures;
- actual and potential conflicts of interests with our Manager, MIRA and Macquarie Group;
- our ability to qualify as a FIBRA and to qualify our investment trusts as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes;
- our and our Manager's ability to operate and manage a publicly-traded Mexican FIBRA; and
- other factors set forth under the caption "Risk Factors".

In light of these risks, uncertainties and assumptions, the forward-looking events described in this Annual Report may not occur. These forward-looking statements speak only as to the date of this Annual Report and we undertake no obligation to update or revise any forward-looking statement, whether as a result of new information or future events or developments.

Although we believe the plans, intentions, expectations and estimates reflected in or suggested by such forward-looking statements are reasonable, we cannot assure you that those plans, intentions, expectations or estimates will be achieved. In addition, you should not interpret statements regarding past trends or activities as assurances that those trends or activities will continue in the future. All written, oral and electronic forward-looking statements attributable to us or persons acting on our behalf are expressly qualified in their entirety by this cautionary statement.

TABLE OF CONTENTS

1. General Information	16
<i>a) Terms and Definitions</i>	<i>16</i>
<i>b) Executive Summary</i>	<i>33</i>
i. Overview	33
ii. Our Competitive Strengths	35
iii. Our Strategy	37
iv. Investment Approach	38
v. Investment Process	39
vi. Our Properties	41
vii. Our Structure	47
viii. Manager	48
ix. Property Administration	52
x. FIBRA Status	52
xi. Distribution Policy	53
xii. Summary Financial Information	54
xiii. Relevant Information for the Period	54
xiv. Judicial, Administrative or Arbitration Processes	58
<i>c) Public Documents</i>	<i>58</i>
<i>d) Risk Factors</i>	<i>58</i>
i. Risks Related to Our Business and the Mexican Real Estate Industry	59
ii. Risks Related to our Organizational Structure, our Manager and our Property Administrators	72
iii. Risks Related to Mexico	78
iv. Risks Related to Taxation	80
v. Risks Related to our CBFIs	83
2. Further Information on the Trust and its Assets	86
<i>a) Trust Estate</i>	<i>86</i>
i. Evolution of the property, rights or securities transferred to the Trust	86
ii. Voting Agreements With Respect to Our CBFIs	96
iii. Performance of CBFIs	96
<i>b) Relevant Information for the Period</i>	<i>97</i>
<i>c) Other Third Parties Liable to the Trust or to CBFI Holders</i>	<i>100</i>

3. Financial Information	101
<i>a) Selected Financial Data.....</i>	<i>101</i>
<i>b) Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations</i>	<i>102</i>
4. Management	111
<i>a) External Auditors.....</i>	<i>111</i>
<i>b) Related Party Transactions and Conflicts of Interest</i>	<i>111</i>
<i>c) Holders' Meetings.....</i>	<i>114</i>
5. Responsible Parties.....	117
6. Annexes.....	118

1. GENERAL INFORMATION

a) Terms and Definitions

Terms	Definitions
“Additional CBFIs”	Means CBFIs issued through Additional Issuances.
“Additional Issuance”	Means any Issuance additional to the Initial Issuance, public or private, inside or outside Mexico.
“Affiliate”	Means, with respect to any specified Person, a Person that directly or indirectly, through one or more intermediaries, Controls, is Controlled by, or is under common Control with, the Person specified, provided, that, none of the Trust, the Trustee or Persons Controlled by the Trust or the Trustee shall be “Affiliates” of the Manager.
“Annual Cumulative Inflation Rate”	Means for any period for which such percentage is being calculated, as of any date of determination, the difference (expressed as a percentage per annum) between Inflation on such date of determination and Inflation at the start of the relevant period, as determined in good faith by the Manager.
“Annual Valuation”	Means the valuation on a portfolio basis of all of the Real Estate Assets in which the Trust and/or any Investment Trust has invested made on a yearly basis as of the end of each Fiscal Year ending on or after December 31, 2013, by the Independent Valuer.
“Annualized Base Rent”	Means the total base rent set forth in the existing leases for the properties (without including any adjustments for taxes or insurance that may be available under the relevant contract) as of the last month prior to the applicable period, multiplied by twelve.
“Audit and Practices Committee”	Means the audit and practices committee of the Trust.
“Banamex Facility”	Means the Credit Facility dated October 31, 2013, (as amended and restated from time to time) entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Retail Trust V, as borrower, Banco Nacional de México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Integrante del Grupo Financiero Banamex., as lender, administrative agent and security agent.
“Banamex Security Trust”	Means the security trust created for the purpose of guaranteeing the obligations of MMREIT Retail Trust V under the Banamex Facility.
“Base Management Fee”	In respect of a Half Year, means an amount calculated for the duration of the Half Year at the rate of 1.00% (one percent) per annum of the Market Capitalization of the Trust as at the Base Management Fee Calculation Date for the Half Year; provided, that in no event shall the Base Management Fee be reduced to an amount less than zero.

Terms	Definitions
“Base Management Fee Calculation Date”	In respect of a Half Year, means the first day of the Half Year.
“Beneficiaries”	Means those Persons that have acquired or have been issued with one or more CBFIs from time to time, represented for all purposes of the Trust Agreement, by the Common Representative.
“Binding Commitment”	Means, in respect of an Investment: (a) any commitment (conditional or unconditional) enforceable or purporting to be legally enforceable against the Trust or any Investment Trust; and (b) any commitment by the Trust or any Investment Trust, whether or not enforceable or purportedly enforceable, approved by the Manager that is ancillary to or related to the commitment referred to in paragraph (a) and in the absence of which the Manager determines and instructs the Trustee that such binding commitment of the Trust or the Investment to which such binding commitment relates would be materially affected; for greater certainty, to the extent the amount or quantum of a Binding Commitment is relevant in the context of the Trust Agreement, such amount or quantum shall: (i) be calculated at the time of the corresponding calculation; (ii) be calculated without duplication as between the Trust and any Investment Trust; and (iii) reflect only amounts that the Manager intends and instructs the Trustee are to be funded by the Trust or any Investment Trust from their respective assets.
“BMV”	Means the Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“BMV Internal Regulations”	Means the Internal Regulations of the BMV, published in the BMV’s Bulletin on October 24, 1999.
“Business Day”	Means any day other than a Saturday, a Sunday or a day on which banking institutions in Mexico are authorized or obligated by law, regulation or executive order to close, pursuant to the calendar published by the CNBV.
“CAGR”	Means the compound annual growth rate.
“Calculation Date”	Means a Base Management Fee Calculation Date or a Performance Fee Calculation Date, as applicable.
“Carr”	Means Grupo Inmobiliario Carr, S.A. de C.V. and its affiliates
“Carr Portfolio”	Means the portfolio of the five retail and office properties acquired by MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II from Carr and its partners on November 6, 2013 and one additional retail property acquired on March 27, 2014.
“CBFIs” or “Certificados Bursátiles Fiduciarios”	Means, indistinctly, the non-amortizable real estate trust certificates (<i>certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios</i>), without par value,

Terms	Definitions
Inmobiliarios	issued by the Trustee pursuant to the Trust Agreement.
“CETES”	Means Mexican government Peso-denominated treasury bills (<i>Certificados de la Tesorería de la Federación</i>).
“CBRE”	Means CBRE, S.A. de C.V.
“Claims”	Means any and all claims, demands, liabilities, costs, expenses, damages, losses, suits, proceedings and actions, whether judicial, administrative, investigative or otherwise, of whatever nature, known or unknown, liquidated or unliquidated.
“CNBV”	Means the National Banking and Securities Commission (<i>Comisión Nacional Bancaria y de Valores</i>).
“CNBV Regulations”	Means the General Provisions applicable to the Issuers of Securities and to other Stock Market Participants (<i>Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores</i>), published in the <i>Diario Oficial de la Federación</i> on March 19, 2003 and any amendments thereto.
“Common Representative”	Means Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero in its capacity as common representative of the Holders, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as common representative of the Holders in accordance with the Trust Agreement.
“Control” and “Controlled”	Has the meaning assigned to such term in the LMV.
“Covered Person”	Means the Manager and its Affiliates; each of the current and former shareholders, officers, directors (including persons who are not directors who sit on any advisory board or other committee of the Manager), employees, secondees, members, managers, advisors and agents of the Manager and each of its Affiliates; the Trustee, the Common Representative and each of its respective officers, directors, employees, agents and fiduciary delegates; each person serving, or who has served, as a member of the Audit and Practices Committee and/or the Technical Committee; and any other person designated by the Manager as a Covered Person who serves at the request of the Manager on behalf of the Trust.
“CPA”	Means Corporate Properties of the Americas.
“CPA-GECREM Facility”	Means the Credit Facility dated November 23, 2012, (as amended and restated from time to time) entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Industrial Trust II, as borrower, and GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., as lender, administrative agent and security agent.
“CPA-GECREM Security Trusts”	Means the security trusts created for the purpose of guaranteeing the obligations of MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Retail Trust II under the CPA-GECREM Facility.
“CPA-MetLife Facility”	Means the Credit Facility dated November 30, 2012, (as amended and restated from time to time) entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Industrial Trust III, as borrower, and MetLife, as lender, administrative agent and security agent.

Terms	Definitions
“CPA-MetLife Security Trust”	Means the security trust created for the purpose of guaranteeing the obligations of MMREIT Industrial Trust III under the CPA-MetLife Facility.
“CPA Portfolio”	Means the portfolio of 88 industrial real estate properties acquired by MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III from affiliates of CPA.
“Damages”	Means any and all Claims that may accrue to or be incurred by any Covered Person, or in which any Covered Person may become involved, as a party or otherwise, or with which any Covered Person may be threatened, relating to or arising out of the investment or other activities of the Trust, activities undertaken in connection with the Trust, or otherwise relating to or arising out of the Trust Agreement or the resulting agreements or contracts thereof, including amounts paid in satisfaction of judgments, in compromise or as fines or penalties, and counsel fees and expenses incurred in connection with the preparation for or defense or disposition of any Proceeding, whether civil or criminal.
“DCT”	Means DCT Industrial Trust Inc.
“DCT Portfolio”	Means the portfolio of 15 industrial properties acquired by MMREIT Industrial Trust I from affiliates of DCT.
“Debt Service”	Means, with respect to the Trust or any Investment Trust, as of any date of determination, the sum, as determined by the Manager in good faith, of all payments or repayments of principal or interest (including, without limitation, default interest or prepayment premiums) expected by the Manager to be made by the Trust or such Investment Trust, as applicable, during the 12 (twelve) months following such date of determination, in respect of all Indebtedness of the Trust or such Investment Trust as of such date of determination (including Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust or such Investment Trust on such date of determination), as applicable, excluding (i) Indebtedness between the Trust and any Investment Trust, (ii) Indebtedness between an Investment Trust and any other Investment Trust, and (iii) Indebtedness incurred or assumed for the purpose of funding the payment of VAT.
“Debt Service Coverage Ratio”	Means, with respect to the Trust or any Investment Trust, as of any date of determination, the ratio of (a) the Relevant EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, to (b) the Debt Service of the Trust or such Investment Trust, as applicable.
“Disabling Conduct”	Means, with respect to any Person (other than a member of the Audit and Practices Committee or the Technical Committee acting in such capacity), fraud, <i>dolo</i> , <i>mala fe</i> or gross negligence (<i>negligencia inexcusable</i>) by or of such Person, or reckless disregard of duties by such Person in the conduct of such Person’s office; and with respect to any member of the Audit and Practices Committee or the Technical Committee acting in such capacity, fraud, <i>dolo</i> or <i>mala fe</i> .
“Distribution”	Means any distribution in respect of the CBFIs made by the Trust to Holders.

Terms	Definitions
“Distribution Account”	Means the segregated distribution account established and maintained by the Trustee upon the instructions of the Manager.
“Distribution Policy”	Means the distribution policy of the Trust, as proposed by the Manager and approved by the Technical Committee from time to time.
“Dollars” or “US\$”	Means the lawful currency of the United States of America.
“EBITDA”	Means annualized earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.
“Emisnet”	Means the <i>Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores</i> of the BMV.
“Environmental Law”	Means, collectively, the <i>Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente</i> , the <i>Ley de Aguas Nacionales</i> , the <i>Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos</i> , the applicable Mexican official rules, the <i>Ley General de Salud</i> , the <i>Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo</i> , as such laws, regulations and rules have been or are amended, partially or totally, restated or otherwise modified from time to time.
“External Auditor”	Means KPMG Cárdenas Dosal, S.C. or any other auditor hired by the Trust from time to time; <u>provided</u> that such auditor is an internationally recognized public accounting firm independent of the Manager and the Trustee.
“Extraordinary Holders Meeting”	Means an extraordinary Holders Meeting.
“FCM”	Means Fondo Comercial Mexicano.
“FCM Portfolio”	Means the portfolio of two retail real estate properties acquired by MMREIT Industrial Retail Trust V from companies controlled by FCM.
“FIBRA”	Means a Real Estate Investment Trust (<i>Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces</i>).
“Fiscal Year”	Means the period from January 1 until December 31 of each calendar year, except as otherwise required by law.
“Founder’s Grant”	Means an amount equal to 1.5% (one point five per cent) of the aggregate acquisition price (including any deferred consideration, earn-outs or other contingent amounts, whether or not actually paid) of the Initial Portfolio plus any and all transaction costs and taxes (excluding VAT) associated therewith (as determined by the Manager in good faith), payable to the Manager or one or more of its Affiliates.
“Frisa”	Means Grupo Frisa.
“GECREM”	Means GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. operating commercially as GE Capital Real Estate Mexico.
“GECREM Facility”	Means the Credit Facility dated November 22, 2012 (as amended and restated from time to time), entered into by The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of MMREIT Industrial Trust I, as borrower, GE Real Estate México, S.

Terms	Definitions
	de R.L. de C.V., as lender, administrative agent and security agent, and Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V., as lender.
“GECREM Portfolio”	Means the portfolio of 156 industrial real estate properties acquired by MMREIT Industrial Trust I from affiliates of GECREM.
“GECREM Security Trusts”	Means the security trusts created in order to guarantee the obligations of MMREIT Industrial Trust I and MMREIT Retail Trust I under the GECREM Facility.
“GLA”	Means gross leasable area.
“Global Offering”	Means the global offering by the Trust of 511,856,000 CBFIs, consisting of the International Offering and the Mexican Offering.
“Global Certificate”	Means the global certificate documenting the CBFIs.
“Governmental Authority”	Means any nation, government, agency, state, municipality or other political subdivision thereof, or any other agency or entity exercising administrative, executive, legislative, judicial, monetary or regulatory functions of or pertaining to the government.
“Half Year”	Means each 6 (six) month period ending on the Half Year End Date or such shorter period of time if (a) the period ends on (i) the date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or (ii) the date of resignation or removal of the Manager, or (iii) the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), (b) the period commences on the Initial Settlement Date, in which case the Initial Settlement Date will be deemed to be the first day of a Half Year, or (c) the period commences on the day after the removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), in which case such day shall be deemed to be the first day of a Half Year.
“Half Year End Date”	Means each March 31, September 30 and if the effective date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or resignation or removal of the Manager or the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor) is another date, such date.
“Holders Meeting”	Means an Ordinary Holders Meeting or an Extraordinary Holders Meeting.
“IFRS”	Means the International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.
“Indebtedness”	Means, with respect to any Person, (i) all indebtedness of such Person for borrowed money and all other obligations contingent or otherwise of such Person with respect to surety bonds, letters of credit and bankers’ acceptances whether or not matured, excluding hedges and other derivative contracts and similar financial instruments, (ii) all obligations of such Person evidenced by notes, bonds, debentures or similar instruments, (iii) all capital lease obligations of such Person, (iv) all indebtedness referred to in numerals (i), (ii) or (iii) above secured by (or for which the holder of such indebtedness has an existing right, contingent or otherwise, to be secured by) any lien upon or in property (including accounts and

Terms	Definitions
	contract rights) owned by such Person, even though such Person has not assumed or become liable for the payment of such indebtedness, (v) all indebtedness of others guaranteed by such Person (without double counting any indebtedness referred to in numerals (i), (ii), (iii) or (iv) above) and (vi) all amounts (including, without limitation, default interest and prepayment premiums) owing on any indebtedness referred to in numerals (i), (ii), (iii), (iv) or (v) above. Indebtedness shall not include amounts available to be borrowed or drawn under credit facilities or any other similar commitments but that have not been so borrowed or drawn unless the Manager expects that such amounts will be required to be drawn to fund, in whole or in part, any Binding Commitments as of such date of determination.
“Independent Member”	Means any Person that is an Independent Person, and is appointed as an independent member at the time of their appointment as a member of the Technical Committee
“Independent Person”	Means any Person that complies with the conditions set forth in article 24, second paragraph, and article 26 of the LMV to qualify as independent with respect to each of the Trustee, the Settlor, the Manager and any Investment Trust.
“Independent Valuer”	Means an investment bank, accounting or other independent appraisal firm that is approved by the Technical Committee; <u>provided</u> , that for purposes of the Trust Agreement, the following firms will be deemed to have been approved for appointment as the Independent Valuer: Colliers Lomelín, S.A de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle and CBRE México.
“Indeval”	Means S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inflation”	Means the price inflation in Mexico at a particular day referenced in the National Consumer Price Index (<i>Índice Nacional de Precios al Consumidor</i>) (and any index that may replace it) and published from time to time by Banco de México (or its successor).
“Initial Contribution”	Means the sum of \$50,000.00 (fifty thousand Pesos 00/100) contributed to the Trust by the Settlor pursuant to the Trust Agreement.
“Initial Issuance”	Means the initial issuance of CBFIs carried out pursuant to the Global Offering.
“Initial Investment Trusts”	Means, collectively, MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III.
“Initial Portfolio”	Means, collectively, the CPA Portfolio and the GECREM Portfolio.
“Initial Settlement Date”	Means December 19, 2012, the date on which the Issuance Proceeds of the Initial Issuance were received by the Trustee.
“INPC”	Means National Consumer Price Index (<i>Índice Nacional de Precios al Consumidor</i>).
“International Offering”	Means the international offering of 347,331,103 CBFIs in the United States to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the Securities Act, in transactions exempt from registration

Terms	Definitions
	thereunder, and outside Mexico and the United States to certain non-U.S. persons in reliance on Regulation S under the Securities Act, conducted through the initial purchasers.
“Intramerica”	Means Intramerica Real Estate Group, an affiliate of GECREM.
“Investment”	Means any investment made by the Trust in Real Estate Assets or in any Investment Trust (including by the acquisition of beneficiary rights, <i>certificados fiduciarios</i> , negotiable instruments or other securities issued by such Investment Trust).
“Investment Expenses”	Means, with respect to any Investment or potential Investment, any and all expenses related to such Investment, which may include, without limitation, (i) expenses related to the creation of the Investment Trust, if any, in which the Investment is made, and the issuance of any <i>certificados fiduciarios</i> or other securities by such Investment Trust, as applicable, (ii) expenses related to the acquisition of Real Estate Assets, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, public notaries, public commercial attestors, and any other advisors, consultants, contractors or agents incurred in connection therewith, (iii) expenses relating to the development, construction, maintenance and monitoring of Real Estate Assets, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, public notaries, public commercial attestors, and any other advisors, consultants, contractors or agents incurred in connection therewith, (iv) expenses to incur capital expenditures and carry out refurbishments of Real Estate Assets, (v) expenses relating to leverage and/or hedging related to such Investment, including, without limitation, fees and expenses of legal, financial, tax and/or accounting advisors, (vi) expenses incurred by the Trustee, any Investment Trust and/or the Manager in connection with such Investment (whether consummated or not consummated) and the evaluation, acquisition, sale, financing or coverage thereof, including, without limitation, closing expenses, due diligence expenses, public notary or public commercial attester fees, registration fees, and trustee fees and expenses, (vii) expenses derived from the payment of taxes, litigation, indemnities and expenses derived from insurance (viii) any expenses and costs derived from the appraisal of Real Estate Assets, including, without limitation, the fees of the respective appraiser, and (ix) expenses of any other nature related to such Investment or the Real Estate Assets to which such Investment relates.
“Investment Restrictions”	Means the following investment restrictions: the Trust may not make any investments, directly or through trusts, in Real Estate Assets that are zoned as residential; provided, that, in accordance with numeral (iv) of paragraph (b) of Section 5.4 of the Trust Agreement, the Technical Committee may approve any changes to the Investment Restrictions; and provided, further, that only the Independent Members of the Technical Committee shall be entitled to vote on such matter. Additionally, in the event that the Trust acquires, directly or through trusts (including, without limitation, through Investment Trusts), Real Estate Assets in restricted areas, the Trustee shall request authorization from the competent

Terms	Definitions
	Governmental Authority that is required under the provisions of Article 11 of the Foreign Investment Law.
“Investment Trust”	Means any irrevocable trust established in Mexico to acquire, directly or through trusts, Real Estate Assets, in which the Trust holds an Investment; <u>provided</u> , that the purposes of such Investment Trust shall permit it to qualify as a passive income trust for purposes of the LISR.
“ISAI”	Means the tax over the acquisition of real estate properties, whichever denomination such tax may have, in accordance with the applicable tax laws of the federal entities and/or municipalities of the different States of Mexico.
“Issuance”	Means an issuance of CBFIs by the Trust, including the Initial Issuance and any Additional Issuance.
“Issuance Expenses”	Means, in connection with each Issuance, all expenses, fees, commissions and other payments arising from such Issuance, including, without limitation, (a) all fees of the Common Representative and of the Trustee in connection with such Issuance, (b) the payment of rights for the registration and listing of the respective CBFIs in the RNV and on the BMV, respectively, (c) the payments to Indeval for the deposit of the Global Certificate representing the respective CBFIs, (d) the fees of the External Auditor and the Independent Valuer incurred in connection with such Issuance, if any, (e) the fees of other auditors, tax advisors, legal advisors and other advisors with respect to such Issuance, (f) the fees and expenses payable to any underwriters or placement agents in accordance with the underwriting agreement or placement agency agreement related to such Issuance (including documented legal expenses), (g) the out-of-pocket expenses incurred by the Trust, the Manager or the Settlor in connection with such Issuance including, but not limited to, expenses of the negotiation and preparation of documents relating to such Issuance, travel expenses and printing costs and expenses, (h) expenses related to the marketing of the offering of the CBFIs related to such Issuance, and (i) any VAT amount arising in connection with the foregoing.
“Issuance Proceeds”	Means the proceeds received by the Trust from each Issuance.
“KPMG”	Means KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“Leverage Restrictions”	Means, as of any date of determination, that: (a) the Loan to Value Ratio shall not exceed 50% (fifty percent); and (b) the Debt Service Coverage Ratio of the Trust or any Investment Trust incurring or assuming Indebtedness on such date of determination shall not be less than 1.2x (one point two times); Provided that, pursuant to Section 5.4 (v)(b), the Technical Committee may discuss and, if applicable, approve amendments to the Leverage Restrictions or any incurrence or assumption of Indebtedness which does not comply with the Leverage Restrictions, provided, that only the Independent Members of the

Terms	Definitions
	Technical Committee shall be entitled to vote on such matter.
“LGTOC”	Means the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions (<i>Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito</i>).
“LIC”	Means the Credit Institutions Law (<i>Ley de Instituciones de Crédito</i>).
“LIETU”	Means the Flat Rate Tax Law (<i>Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única</i>).
“LISR”	Means the Income Tax Law (<i>Ley del Impuesto Sobre la Renta</i>).
“LIVA”	Means the Value Added Tax Law (<i>Ley del Impuesto al Valor Agregado</i>).
“LMV”	Means the Securities Market Law (<i>Ley del Mercado de Valores</i>).
“Loan to Value Ratio”	Means, as of any date of determination: $(A + B) \div (C + D + E + F), \text{ expressed as a percentage, where:}$ A = the aggregate Indebtedness of the Trust and any Investment Trust as of such date of determination, excluding (i) Indebtedness between the Trust and any Investment Trust, (ii) Indebtedness between an Investment Trust and any other Investment Trust, and (iii) Indebtedness incurred for purposes of funding the payment of VAT. B = the aggregate Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust and/or any Investment Trust on such date of determination, excluding (for avoidance of doubt) any existing Indebtedness of a Person in which the Trust or any Investment Trust first invests on such date of determination. C = the aggregate value of all Real Estate Assets valued in the most recent Annual Valuation <i>minus</i> the aggregate sale price of any such Real Estate Assets disposed of, directly or indirectly, since the date of such Annual Valuation (which, to the extent the sale consideration comprises, in whole or in part, the issuance of securities by any Person, shall be calculated as the issue price of those securities (and any such securities held by the Trust or any Investment Trust as of such date of determination shall be deemed to be Real Estate Assets). D = the aggregate acquisition price of all Real Estate Assets held by the Trust as of such date of determination or any Investment Trust that have not been valued in the most recent Annual Valuation (which, to the extent the acquisition consideration comprises, in whole or in part, the issuance of CBFIs, <i>certificados fiduciarios</i> issued by any Investment Trust, or any other securities issued by the Trust or any Investment Trust, shall be calculated as the issue price of those CBFIs, <i>certificados fiduciarios</i> or other securities, as applicable) plus the transaction costs and taxes associated with the acquisition of such Real Estate Assets. E = all cash, cash-like instruments and Permitted Investments held

Terms	Definitions
	by the Trust or any Investment Trust (excluding cash in the Distribution Account).
	F = all receivables of the Trust or any Investment Trust,
	<u>provided</u> , that the calculation of any amounts referred to in items A through F above with respect to any entity in which the Trust holds, directly or indirectly, less than 100% (one hundred percent) of the total equity interests shall be prorated based on the proportion of the total equity interests actually held, directly or indirectly, by the Trust.
“Kimco”	Means Kimco Realty
“Kimco Portfolio”	Means the portfolio of 9 retail properties acquired, in joint venture with Frisa, by MMREIT Retail Trust III from affiliates of Kimco
“Macquarie” or “Macquarie Group”	Means Macquarie Group Limited and its Affiliates.
“Macquarie Entity”	Means Macquarie Group Limited or any of its Affiliates.
“Management Agreement”	Means the management agreement dated December 11, 2012, (as amended and restated from time to time) entered into by and between Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. and Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria in its capacity as trustee of the Trust.
“Management Fees”	Means the Base Management Fee and the Performance Fee
“Manager”	Means Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., in its capacity as manager of the Trust, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as manager of the Trust in accordance with the terms of the Trust Agreement and the Management Agreement.
“Manager Expenses”	Means the costs and expenses incurred by the Manager in providing for its normal operating overhead, including salaries of the Manager’s employees, rent and other expenses incurred in maintaining the Manager’s place of business, costs incurred by the Manager in relation to the administration of its own corporate affairs, but not including Issuance Expenses or Trust Expenses.
“Market Capitalization of the Trust”	Means: (a) If the Calculation Date is the Initial Settlement Date, the amount equal to the aggregate issuance price of the total outstanding CBFIs at close of trading in the BMV on the Initial Settlement Date (including, for avoidance of doubt, any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the Initial Issuance). (b) If the Calculation Date is not the Initial Settlement Date, the amount calculated as follows: $A \times B$, where:

Terms	Definitions
	A = the average closing price per CBFi during the last 60 (sixty) Trading Days up to and including the Calculation Date; and
	B = the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the Calculation Date.
“MCMA”	Means Mexico City Metropolitan Area.
“Mexican Offering”	Means the initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs conducted by our Mexican underwriters.
“Mexico”	Means the Mexican United States (<i>Estados Unidos Mexicanos</i>).
“MetLife”	Means Metropolitan Life Insurance Company.
“MIMAL SG”	Means Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Limited, Singapore Branch.
“MIRA”	Means the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie, and any successor division (by whatever name called)
“MMREM”	Means Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
“MMREIT Industrial Trust I”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00923 dated September 25, 2012 referred to as "F/00923 MMREIT Industrial Trust I".
“MMREIT Industrial Trust II”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00921 dated September 20, 2012 referred to as "F/00921 MMREIT Industrial Trust II".
“MMREIT Industrial Trust III”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/00922 dated September 20, 2012 referred to as "F/00922 MMREIT Industrial Trust III".
“MMREIT Property Administration” or “MPA”	Means MMREIT Property Administration, A.C.
“MMREIT Retail Trust I”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1005 dated May 28, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust I".
“MMREIT Retail Trust II”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1006 dated May 28, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust II".
“MMREIT Retail Trust III”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1004 dated August 9, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust III".
“MMREIT Retail Trust IV”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1020 dated August 9, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust IV".
“MMREIT Retail Trust V”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1023 dated August 22, 2013 referred to as "MMREIT Retail Trust V".
“MMREIT Retail Trust VI”	Means the trust created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1025 dated September 26, 2013 referred to as "F/1025 MMREIT Retail Trust VI".

Terms	Definitions
“NAFTA”	Means the North American Free Trade Agreement.
“Net Base Management Fee”	Means the Base Management Fee actually received by the Manager, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“Net Founder’s Grant”	Means the Founder’s Grant actually received by the Manager and/or any of its Affiliates, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“Net Performance Fee”	Means the Performance Fee actually received by the Manager, net of taxes as determined by the Manager in good faith.
“NOI”	Means net operating income.
“Ordinary Holders Meeting”	Means an ordinary Holders Meeting.
“Original CBFIs”	Means the <i>certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios</i> issued pursuant to the Global Offering.
“Performance Fee”	In respect of a Performance Fee Period, means an amount calculated for the duration of the Performance Fee Period as follows, in each case as at the Performance Fee Calculation Date for the Performance Fee Period: $(A + B - C) \times 10\% - D, \text{ where:}$ A = the Market Capitalization of the Trust; B = the aggregate amount of all Distributions, increased at a rate equal to the aggregate of 5% (five per cent) per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate from their respective payment dates; C = the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs from time to time, minus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs from time to time, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% (five per cent) per annum and the Annual Cumulative Inflation Rate from their respective issuance or repurchase dates (as applicable); and D = the aggregate of all Performance Fees paid to the Manager in respect of prior Performance Fee Periods; provided, that in no event shall the Performance Fee be reduced to an amount less than zero.
“Performance Fee Calculation Date”	Means the last day of each Performance Fee Period.
“Performance Fee Period”	Means each 2 (two) year period ending on the Performance Fee Period End Date or such shorter period of time if (a) the period ends on (i) the date of termination of the Management Agreement or of the Trust or (ii) the date of resignation or removal of the Manager or (iii) the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), (b) the period commences on the Initial Settlement Date, in which case the

Terms	Definitions
	Initial Settlement Date will be deemed to be the first day of a Performance Fee Period, or (c) the period commences on the day after the removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor), in which case such day shall be deemed to be the first day of a Performance Fee Period.
“Performance Fee Period End Date”	Means the second anniversary of the Initial Settlement Date and each subsequent 2 (two) year anniversary, and if the effective date of termination of the Trust Agreement or of the Trust or resignation or removal of the Manager or the date of removal of the CBFIs from registration in the RNV (or its successor) or from listing on the BMV (or its successor) is another date, such date.
“Permitted Investments”	Means securities issued by the Federal government of Mexico and registered in the RNV; provided, that such securities have a term of no more than 1 (one) year.
“Person”	Means any individual or entity, trust, joint venture, partnership, corporation, Governmental Authority or any other entity of any nature whatsoever.
“Peso”, “Pesos”, “Ps.”, or “\$”	Means the lawful currency of Mexico.
“Proceeding”	Means any investigation, action, suit, arbitration or other proceeding.
“Real Estate Assets”	Means, collectively, (a) real estate properties, with everything that corresponds thereto by law or in fact; (b) buildings and constructions on real estate properties; (c) loans made in connection with the acquisition or construction of real estate properties or buildings; and (d) rights to obtain income from lease agreements entered into in connection with any real estate properties.
“Related Party”	Has the meaning assigned to such term in the LMV.
“Related Party Transaction”	Means any transaction with related parties with respect to the Trustee, the Settlor, the Manager or any Investment Trust, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case, in terms of the provisions of the CNBV Regulations.
“Relevant EBITDA”	Means, with respect to the Trust or any Investment Trust, as of any date of determination: $(A \times 12) + B + C$, where: A = the EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, for the most recent full calendar month prior to such date of determination. B = the pro forma forecast EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, during the 12 (twelve) months following such date of determination, attributable to all Real Estate Assets the acquisition of which is to be financed by Indebtedness of the Trust or such Investment Trust as of such date of determination (including Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust or such Investment Trust on such date of determination), as applicable, as

Terms	Definitions
	determined by the Manager in good faith.
	C = the pro forma forecast EBITDA of the Trust or such Investment Trust, as applicable, during the 12 (twelve) months following such date of determination, attributable to all Real Estate Assets the construction of which has not yet been completed and is being or to be financed by Indebtedness of the Trust or such Investment Trust as of such date of determination (including Indebtedness to be incurred or assumed by the Trust or such Investment Trust on such date of determination), as applicable, as determined by the Manager in good faith.
“RNV”	Means the National Securities Registry (<i>Registro Nacional de Valores</i>).
“Removal Conduct”	Means, (a) with respect to the Manager (i) fraud, (ii) willful misconduct, or (iii) gross negligence which has a material adverse effect on the business of the Trust Estate taken as a whole; in each case as determined by a final and non-appealable judgment issued by a court of competent jurisdiction; and (b) the Manager ceasing to be a Macquarie Entity without the prior approval of the Holders Meeting.
“SAT”	Means Servicio de Administración Tributaria, the Mexican Tax Authority
"SEC"	Means the United States Securities and Exchange Commission.
“Securities Act”	Means the U.S. Securities Act of 1933, as amended.
“Security Trusts”	Means the joint reference to the CPA-GECREM Security Trust, the CPA-MetLife Security Trust, the GECREM Security Trust and the Banamex Security Trust.
“Settlor”	Means Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. in its capacity as settlor of the Trust.
“Tax Loss”	Means the result of subtracting from the cumulative income (<i>ingresos acumulables</i>) of the Trust, the authorized deductions, in terms of the LISR, when the cumulative income is lower than the authorized deductions.
“Tax Profit”	Means the result of subtracting from the cumulative income (<i>ingresos acumulables</i>) of the Trust, the authorized deductions, in terms of the applicable provisions of the LISR, when the cumulative income is higher than the authorized deductions.
“Tax Result”	Means, for any Fiscal Year, the tax profit (<i>utilidad fiscal</i>) of the Trust determined as per the provision of Title II of the Mexican Income Tax Law, for such Fiscal Year minus the tax losses (<i>pérdidas fiscales</i>) of the Trust of previous Fiscal Years, pending amortization.
“Technical Committee”	Means the technical committee of the Trust.
“Trading Day”	Means any day on which the BMV is open for trading.
“Transaction Documents”	Means, collectively, the Trust Agreement, the Management Agreement, each Global Certificate, each underwriting agreement entered into in connection with each Issuance, and any and all other

Terms	Definitions
	agreements, instruments, documents and certificates relating thereto.
“Trust Agreement”	Means the Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, (as amended and restated from time to time) entered into by and among Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as settlor, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative of the Holders, and Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., as manager.
“Trust Estate”	Means (a) the Initial Contribution; (b) the Issuance Proceeds; (c) the certificates issued by the Investment Trusts, Real Estate Assets and/or any other Investments carried out by the Trust in accordance with the terms of the Trust Agreement; (d) the amounts deposited in the Trust Accounts; (e) revenue and cash flows received by the Trustee as consideration or performance of the Investments made; and (f) such other amounts, assets and/or rights as, currently or in the future, the Trust holds or acquires in accordance with the Trust Agreement.
“Trust Expenses”	Means the costs, expenses and liabilities that are incurred by or arise out of the operation and activities of the Trust, as determined by the Manager and notified to the Trustee, including, but not limited to (a) the Base Management Fee, the Performance Fee and the Founder’s Grant; (b) the fees and expenses relating to asset management (including travel and accommodation), indebtedness (including interest thereon) and guarantees (including performance bonds, letters of credit or similar instruments), including the evaluation, acquisition, holding and disposition thereof (including any reserve, break up, termination, and other similar fees payable by the Trust, unreimbursed deposits, earnest money or commitment or other fees), to the extent that such fees and expenses are not reimbursed by an Investment Trust or other third party; (c) premiums for insurance protecting the Trust and any Covered Persons from liabilities to third parties in connection with the Trust’s Investments and other activities, including indemnity payments payable to third parties (which includes the placement agent); (d) legal, custodial, administrative, research, registration and quotation services, auditing and accounting expenses (including expenses relating to the operation of the Trust Accounts), including expenses associated with the preparation of the Trust’s financial statements, tax returns and the representation of the Trust or the Holders in respect of tax matters, including expenses paid or incurred in connection therewith; (e) banking and consulting expenses; (f) appraisal and valuation expenses and other professional advisor fees; (g) any Investment Expenses, including, without limitation, expenses related to organizing any Investment Trust through or in which Investments may be made; (h) expenses and fees of the Trustee, the board of the Manager, the Technical Committee, the Audit and Practices Committee, the Independent Valuer, the Common Representative, the External Auditor, as well as any payments of fees or other necessary costs pursuant to applicable law to maintain the CBFIs registered in the RNV, listed on the BMV and deposited with Indeval

Terms	Definitions
	(including maintenance fees); (i) taxes and other governmental charges (such as value added taxes that cannot be recovered), fees and duties payable by the Trust; (j) Damages; (k) costs of meeting with and reporting to the Holders, the CNBV, the BMV (and any other regulatory body) and of any annual or periodic meetings; (l) hedging expenses and brokerage commissions and costs; (m) the compensation to be paid to the members of the Technical Committee pursuant to Section 5.3; and (n) costs of winding up and liquidating any Investment Trust and the Trust, including the payment of any fees arising therefrom.
“Trustee”	Means Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria in its capacity as trustee of the Trust, or its successors, assignees, or whoever is subsequently appointed as trustee of the Trust in accordance with the Trust Agreement.
“United States” or “U.S.”	Means the United States of America.
“VAT”	Means value added tax (<i>impuesto al valor agregado</i>).
“VAT Facilities”	Means the Trust’s secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited.
“WGBI”	Means the World Government Bond Index.

Use of Certain Terms

Unless otherwise indicated or the context otherwise requires, references in this Annual Report to: (i) “our fund,” “we,” “us” or similar terms are to the Trust; (ii) “our investment trusts” are to the Investment Trusts; (iii) “our Manager” are to the Manager, (iv) “our Technical Committee” are to the Technical Committee (v) “our CBFIs” are to CBFIs; (vi) “our outstanding CBFIs” are to the total outstanding CBFIs (vii) “our CBFi holders” are to Holders; and (viii) “our initial portfolio” are to the Initial Portfolio.

Non-IFRS Information

This Annual Report includes net operating income (“NOI”), Adjusted EBITDA and funds from operations (“FFO”), which are not financial measures under IFRS.

Currency Information

In this Annual Report, references to “Pesos”, “Ps.”, or “\$” are to the lawful currency of Mexico and references to “US Dollars”, “US\$” are to the lawful currency of the United States.

This Annual Report contains translations of certain Peso amounts into US Dollars solely for the convenience of the reader. These translations should not be construed as representations that the Peso amounts actually represent the US Dollar amounts presented or could be converted into such US Dollar amounts. Unless otherwise indicated US Dollar amounts as of December 31, 2013 have been translated from Pesos into US Dollars at an exchange rate of Ps. 13.065 per US\$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2013, as published by the Mexican Central Bank (*Banco de México*) in the Official Gazette.

Rounding

We have made rounding adjustments to present some of the figures included in this Annual Report. As a result, numerical figures shown as totals in some tables may not be arithmetic aggregations of the figures that precede them.

Measurement and Other Data

In this Annual Report, we present most property information in square meters (m²). One square meter is equal to approximately 10.7639 square feet (ft²). Annualized base rent for a given period means the total base rent set forth in the existing leases for the properties (without including any adjustments for taxes or insurance that may be available under the relevant contract) as of the last month prior to the applicable period, multiplied by twelve. Annualized rent for leases denominated in pesos has been converted into U.S. dollars at an exchange rate of Ps. 13.065 per US\$, by reference to the exchange rate in effect as of December 31, 2013, as published by the Mexican Central Bank (*Banco de México*) in the Official Gazette. Total leased area is calculated as the aggregate GLA multiplied by the occupancy rate. Average monthly rents per leased m² is calculated by dividing annualized rent for the applicable period by the total leased area in m², divided by twelve. Lease renewal rates are calculated by dividing actually renewed leases by total leases expiring during the applicable period, in each case based on gross leasable area. In this Annual Report, we present assets under management for Macquarie and its affiliates. Assets under management is calculated as proportionate enterprise value, calculated as the respective entity's proportionate net debt and equity value, at the most recent valuation date available.

In this Annual Report, we make reference to our Manager's requirement to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs, up to a maximum investment amount of Ps. 639.82 million (based on the subscription price of the CBFIs acquired, calculated at the rate of exchange published by the Mexican Central Bank on the original date of execution of our Management Agreement). This 5% determination excludes, and will exclude, at all times in the future, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of the global offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the Net Founder's Grant, as part of the global offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance Fees.

In this Annual Report, references to "our retail properties", "our retail portfolio" and "our retail tenants" (including with respect to calculations of gross leasable area, leased area and annualized base rent), unless the context otherwise requires, include our one office property and our one mixed use property, each of which were acquired from Carr and its partners.

b) Executive Summary

i. Overview

We are a Mexican trust focused on the acquisition, ownership, leasing and management of real estate properties in Mexico. We were established by Macquarie Infrastructure and Real Assets ("MIRA"), a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$103 billion in assets under management as of December 31, 2013 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy. We are managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., which has a management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to MIRA's global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

As of December 31, 2013, our portfolio consists of 259 industrial, seven retail and office properties located in 22 cities across 17 states in Mexico, with approximately 2.9 million square meters of GLA, with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail or office property representing more than 31.8% of retail and office GLA. As of December 31, 2013, our industrial properties are 90.3% leased, in terms of GLA, to 358 tenants, and our retail and office properties are 97.3% leased in terms of GLA, to 291 tenants including leading Mexican and multinational companies, with no single industrial tenant accounting for more than 4.1% of industrial annualized base rent and no single retail or office tenant accounting for more than 22.9% of retail and office annualized base rent.

Our portfolio of properties as of December 31, 2013 includes properties acquired in the 2013 fiscal year. On October 17, November 4 and November 6, 2013, we completed three acquisitions pursuant to which we

acquired 15 industrial, seven retail and office properties for aggregate consideration of US\$410.6 million (consisting, in the aggregate, of US\$331.3 million paid in cash and the equivalent of US\$79.3 million paid in the form of 37.6 million CBFIs issued by us, at a price of Ps.27.5697 per CBFI).

Following the consummation of these acquisitions (based upon data as of December 31, 2013), and including two additional acquisitions, consummated on March 27 and March 28, 2014, pursuant to which we acquired one retail property and a 50.0% interest in additional nine retail properties for aggregate consideration of US\$153.8 million, as of March 31, 2014 we have a diversified portfolio as follows:

- *Industrial and Retail Focus:* Our portfolio consists of 259 industrial real estate properties with 2.7 million square meters of GLA, 17 retail and office properties with approximately 444.2 thousand square meters of GLA.
- *Geography:* Our properties are located in 24 cities across 19 states in Mexico.
- *Tenants:* We have 358 industrial tenants (including Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo and Bimbo) operating in more than 19 industry sectors, including the automotive, logistics, electronics, food and beverage, plastics and packaging sectors; and over 700 retail tenants (including Wal-Mart, Cinepolis, OfficeMax and Home Depot).

We believe that we are well positioned to capitalize on the favorable Mexican economic and demographic trends. Mexico is the second largest economy in Latin America and, despite a weaker than generally expected economic performance in 2013, has been experiencing strong economic growth since the end of the global financial crisis of 2008-2009. The country's manufacturing sector, in particular, has become highly competitive globally as a result of Mexico's low and stable labor and freight costs, large skilled labor force and its geographic proximity to important consumer markets. As a result, the manufacturing sector is attracting significant investment from domestic and multinational companies with demand for industrial properties increasing, a trend we believe will continue. In addition, Mexico benefits from a growing middle class and young population that are expected to increase domestic consumption. We expect the retail and office real estate sectors to benefit from the country's favorable consumer demand dynamics, characterized by improvements in access to credit and consumer confidence, as well as the current Mexican government's implementation of their legislative reform agenda aimed at increasing Mexican productivity and competition. We believe that our portfolio, together with the significant local experience of our Manager's management team and MIRA's institutional support, will enable us to take advantage of the attractive opportunities in Mexico's real estate market that we expect to result from the country's anticipated continued growth.

We are a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, for Mexican federal income tax purposes. Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts that are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes.

Mexican Real Estate Market Opportunity

We believe Mexico's global competitiveness, growing economy, favorable demographic profile and increasing demand for commercial real estate provides the foundation for ongoing investment opportunities. In 2011, 2012, and 2013 the country's real GDP grew at 3.9% per annum, 3.9% per annum and 1.1% per annum respectively, and the Mexican Central Bank forecasts real GDP growth of 3.0% per annum to 4.0% per annum for 2014. The country also benefits from a relatively young population, with over 50.0% of the population under the age of 29 years. In addition, as a result of prudent macroeconomic policies and political stability, Mexico exhibited a low government debt to GDP ratio of 36.3% in 2012 and, based on the Mexican Ministry of Finance and Public Credit (*Secretaría de Hacienda y Crédito Público*) and J.P. Morgan's Emerging Markets Bond Index, a relatively low country risk compared to emerging economies in general and Latin American economies in particular. Additionally, on March 12, 2013, Standard & Poor's revised Mexico's sovereign debt rating from BBB (outlook stable), to BBB (outlook positive) and on December 19, 2013 raised it one notch to BBB+ (outlook stable). On February 5, 2014, Moody's upgraded Mexico's sovereign debt rating from Baa1 to A3 (outlook stable).

Industrial

Mexico's manufacturing sector has become highly competitive, especially compared to other large developing countries such as China, India and Brazil. As a result of high global freight costs and increased labor costs in

many countries, global production is shifting from lowest labor-cost, off-shore production strategies to strategies focused on geographic proximity to consumer markets. This shift provides Mexican manufacturers with significant advantages over Asian manufacturers in respect of goods sold into the U.S. market, which we believe will drive additional investment in the country.

The Mexican manufacturing sector's strong performance in recent years has led to increased demand for industrial real estate. We believe that growing consumer demand in Latin America, the United States and other countries will continue to propel increased industrial activity generally, and particularly in the country's automotive sector, which is a key driver of Mexico's industrial real estate market.

Retail and office

Positive economic trends in Mexico, including increased per capita income, access to credit and growing consumer spending, have led to increased demand in the office and retail real estate sectors. The retail sector is also benefiting from favorable demographic trends, including a growing middle class and a young population. In addition, we expect the Mexican retail market to continue its progression from informal to formal retail and that demand for quality retail spaces will continue growing. In part as a result of these positive developments, the retail sector is expected to exhibit strong growth in sales, and increases in the number and size of shopping centers. According to Mexico's National Retailers Association (*Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales*, or "ANTAD"), Mexican retail sales at stores open at least one year will rise 1.7% in 2014 compared to 0.1% in 2013

Macquarie Group

Founded in 1969, Macquarie Group is a global provider of fund management, banking, financial, advisory and investment services. Operating in over 28 countries and employing more than 13,500 personnel, Macquarie Group's diverse range of services includes fund and asset management, corporate finance and advisory, equity research and brokerage, commercial banking, foreign exchange, fixed income and commodities trading, lending, leasing and private wealth management. Macquarie Group Limited is listed on the Australian Securities Exchange under the symbol MQG.

MIRA is a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$103 billion of total assets under management as of December 31, 2013 (based on the most recent valuations available) with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

Our fund is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., a corporation which operates within MIRA. Our Manager has a local management team with significant expertise in the Mexican real estate sector. Our Manager's board of directors also includes senior global MIRA executives with expertise in managing real estate assets around the world.

ii. Our Competitive Strengths

Highly Disciplined, Institutional Manager. Our Manager is part of MIRA's longstanding global asset management platform. Our Manager follows MIRA's highly disciplined and institutional approach to fund management. In addition to the corporate governance requirements under our Trust Agreement, which include approvals by our Technical Committee (with non-independent members abstaining from voting) in the event of related party transactions, our Manager has adopted a set of policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading that are integral components of the overall corporate governance framework of similar MIRA funds globally. We believe that this institutional approach to sourcing, structuring, executing and managing investments provides us with a competitive advantage in the Mexican real estate sector and we expect that it will allow us to maximize value for our investors.

Experienced Global and Local Teams with Access to the Macquarie Group Platform. Through our Manager, we have access to MIRA's broader real estate investment and fund management expertise, as well as Macquarie Group's global network. Our Manager's Board of Directors is comprised of senior global MIRA executives and is chaired by Matthew Banks, Global Head of MIRA Real Estate, which maximizes our ability to draw on MIRA's capabilities in the real estate sector from around the world. In addition to the Board of Directors, the senior management team of our Manager has in aggregate over 80 years of experience in real estate investment, including acquisition, financing and management of real estate in Mexico.

Arm's Length Acquisitions and Aligned Interests with our Manager. We have acquired and intend to continue to acquire properties from third parties unrelated to MIRA (which does not currently own real estate in Mexico). As with the acquisition of our current portfolio, the terms of any future acquisitions will be negotiated with the objective of maximizing value for our investors. Furthermore, our Manager has strongly aligned interests with our investors as a result of its commitment, under our Management Agreement, to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US\$50.0 million), based on the subscription price of the CBFIs acquired. In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates, made an additional Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million) investment in our CBFIs in our Global Offering, being a reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2013 our Manager, together with its affiliates, holds 6.1% of our outstanding CBFIs. This alignment of interests is further strengthened by the structure of our Manager's fees, which includes a base fee linked to our market capitalization and a performance fee, and by the obligation of our Manager, together with its affiliates, to reinvest in CBFIs, for the first ten years of the existence of our fund and subject to approval by our CBFI holders, amounts equal to any Net Performance Fees.

Large Scale and Geographically Diversified Portfolio. We have established a national platform of properties in the industrial, retail and office sectors of the Mexican real estate market. We believe that the scale of our portfolio offers us significant advantages, such as increased bargaining power for services, operating efficiency, and extensive tenant relationships. In addition, our portfolio (as at December 31, 2013) is highly diversified in terms of geography, with 259 industrial, 7 retail and office properties, located in 22 cities across 17 states in Mexico which we believe mitigates risks to any particular region. Moreover, we believe our portfolio will enable us to capitalize not just on national real estate demand dynamics but also local and regional demand dynamics. We believe that our portfolio is among the largest in Mexico, and that our portfolio is, due to its scale, very difficult for competitors to replicate.

High-Quality, Diverse Tenant Base.

Industrial Portfolio

Our industrial properties are distinguished by high-quality tenants, including many leading Mexican and multinational companies and their subsidiaries. These types of tenants (or their parent companies) tend to have high credit quality and therefore more stable lease payment histories. Approximately 73.4% of the tenants in our industrial portfolio, as of December 31, 2013, in terms of industrial leased area, are industrial manufacturers, which we believe tend to have higher relocation expenses as compared to other types of tenants, such as distribution and logistics, and therefore higher retention rates. In addition, our tenant base is diversified in terms of tenant composition. Our top ten largest industrial tenants represent only 22.0% of industrial leased area and 23.7% of annualized base rent, with no single property representing more than 3.0% of industrial GLA and no single tenant representing more than 4.1% of industrial annualized base rent, as of December 31, 2013. Our portfolio also provides diversified industry exposure in Mexico, including tenants operating in the automotive, electronics, logistics, consumer products, medical devices and food and beverage industries, among others.

Retail and Office Portfolio

Our retail and office portfolio provides investors with exposure to a diversified tenant base of over 291 tenants, including supermarket operators, prominent retail anchor tenants and sub-anchor tenants, food and beverage outlets and specialty retailers. Our retail and office tenants include high-quality tenants comprising many leading

Mexican and multinational companies and their affiliates, with strong brand recognition in the Mexican market. We believe these types of tenants (or their affiliates) tend to have strong credit quality, and, consequently, more stable lease payment histories. Our top ten largest retail and office tenants and their affiliates (in aggregate across the entire retail portfolio) represented 67.9% of retail and office leased area and 61.3% of retail and office annualized base rent, with no single property representing more than 31.8% of retail and office GLA and no single tenant (in aggregate across the entire retail portfolio) representing more than 22.9% of retail annualized base rent, as of December 31, 2013.

Strong and Stable Cash Flows. The diversification of our portfolio by geography, property size, tenant and sector should reduce the risk of revenue volatility. Our industrial portfolio and retail portfolio have a respective occupancy rate of 90.3% and 97.3%, in terms of GLA, as of December 31, 2013. As of December 31, 2013, our portfolio had total industrial annualized base rent of US\$128.9 million and, total retail and office annualized base rent of US\$26.8 million. Approximately 92.4% of our industrial leases, based on annualized base rent, December 31, 2013, are denominated in US Dollars, while substantially all of our retail and office leases are denominated in Mexican Pesos. In addition, most of our retail and office and industrial lease agreements contain contractual increases in rent, in most cases tied to inflation, with the applicable index based on the lease currency. Moreover, our strong and stable projected cash flows have allowed us to secure favorable financing terms, which should further enhance the equity yield on our investments. Additionally, our fund's recently established internal property administrator, MMREIT Property Administration, and its executive officers and senior employees have considerable experience and expertise with respect to property administration in the real estate industry in Mexico. We believe that an integrated property administration platform, through our internal property administrator, will deepen our tenant relationships, streamline our leasing and management process, more effectively identify and address areas of improvement in our properties and their administration, and facilitate the flow of information to management.

Sourcing of Acquisition Pipeline to Drive Growth. We have access attractive acquisition opportunities by virtue of our Manager's market knowledge and relationships in Mexico, as well as MIRA's global sourcing capabilities and network. We believe that our scale, market presence and our focus on acquiring stabilized, income producing properties make us an attractive option for real estate developers and investors in Mexico seeking to complete the investment cycle in respect of their real estate holdings. Since our fund's creation in November 2012 through to the date of this report, we have consummated six portfolio acquisitions for an aggregate consideration of approximately US\$2.0 billion, which we believe demonstrates our ability to deploy capital through accretive investments. These acquisitions have been sourced from listed entities, real estate investment trusts, fund managers, private investors and developers. In addition, we have identified an acquisition pipeline of real estate portfolios and single properties in the industrial, office and retail sectors and are in discussions with potential sellers. We are also in selective discussions with local developers about potential joint venturing opportunities. We intend to acquire additional properties that we deem accretive to investors.

iii. Our Strategy

Our business objective is to generate attractive returns for our investors through acquisition and long term ownership of a diversified portfolio of real estate assets in Mexico. We are pursuing the following strategies to achieve our objective:

Investment Strategy

We have invested in a large scale, diversified portfolio of high-quality, stabilized, income-producing properties mainly within the industrial and retail sectors in Mexico in order to provide attractive and stable returns to investors. Going forward, we intend to pursue growth and diversification through selective acquisitions, whether as sole investor or as co-investors in the industrial, retail and office real estate sectors in the country consisting primarily of stabilized, income-producing properties. We intend to focus primarily on markets in Mexico we believe have the following characteristics: (i) high barriers to entry; (ii) dense population; (iii) attractive risk-adjusted returns; (iv) limited supply of high-quality properties; and (v) complementary to our portfolio and overall investment strategy. When investing jointly, we select our co-investment partners on the basis of their experience

in the investment, administration and development of industrial, retail and/or office property, as applicable. We believe these co-investment partners provide an alignment of interest in the case where they are the administrators of the properties as well as potentially providing access to future pipeline opportunities.

Growth Strategy

Our growth strategy consists of external growth through acquisitions and internal growth through proactive asset management.

We intend to pursue growth through the execution of our investment strategy, as demonstrated by our initial acquisitions concurrently with our Global Offering, and, subsequently to our Global Offering, our recently completed acquisitions. We have identified an acquisition pipeline and are in discussions with potential sellers. We will seek to leverage our Manager's market knowledge and relationships to continue identifying and executing on acquisition opportunities. We will seek to position our fund as a complementary source of liquidity to Mexican real estate developers, investors and owners seeking to complete the investment cycle with respect to their real estate holdings or generate liquidity through a sale of their real estate holdings. We will also explore selective joint venture development opportunities with local developers where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

We also seek to optimize the overall value and performance of our properties, including by (i) maintaining high retention rates with existing tenants; (ii) increasing occupancy rates; (iii) controlling operating costs and expenses; and (iv) maintaining our properties to high standards. As of December 31, 2013 occupancy rate of the properties in our portfolio remains below pre-2008-2009 crisis levels, and we believe that occupancy rates will continue to increase as conditions in Mexico, particularly in the manufacturing sector, continue to improve.

Financing Strategy

We believe we have a conservative capital structure. Under our Trust Agreement, subject to limited exceptions, we and our investment trusts may not incur future additional indebtedness if it would result in the applicable borrower's debt service coverage ratio being less than 1.2x, or our loan-to-value ratio exceeding 50.0% on an aggregate basis, without the approval of our Technical Committee (with non-independent members abstaining from voting). As of December 31, 2013, our investment trusts have borrowings under four secured credit facilities. Additionally, on December 3, 2012, October 10, 2013, October 29, 2013, and November 4, 2013 we entered into four secured VAT facilities. Both the December 19, 2012 and October 10, 2013 VAT facilities were repaid in full on February 13, 2013 and March 13, 2014 respectively. As of December 31, 2013, we and our investment trusts have approximately US\$1.0 billion in aggregate borrowings outstanding, consisting of approximately US\$951.3 million under our investment trusts' secured credit facilities (all of which are free of principal repayments, subject to certain conditions), and US\$50.9 million under our secured VAT facilities (each of which we intend to pay down (or have already paid down) promptly after receiving the corresponding VAT reimbursement from the Mexican tax authority). We believe our debt service requirements over the next several years are conservative in light of the expected cash flows from rent payments, even in the event that the occupancy rate of our current portfolio were to deteriorate.

We expect to fund future acquisitions through a combination of additional borrowings in compliance with our leverage restrictions, future issuances of CBFIs, and cash-on-hand, if any. Where possible, we are also evaluating opportunities to issue additional CBFIs as payment in order to acquire properties from sellers seeking a participation in our fund.

iv. Investment Approach

We have established a diversified portfolio across the industrial, retail and office segments of the Mexican real estate market. We continue to target acquisitions of stabilized, income-producing properties located in densely populated markets where supply is constrained, or markets with high barriers to entry where there is an expectation of long-term capital appreciation. Our investment approach is characterized by the following key elements:

Focused investments. We intend to continue investing primarily in core properties (as described below) with a lower risk profile and to focus on adding long-term value to our portfolio through efficient asset management and by implementing efficient capital strategies. We define “core properties” as well-located, stabilized, income-producing properties with high occupancy rates and quality tenants in primary markets and in selected secondary and tertiary markets.

Key markets. For office acquisitions we continue to focus on Mexico City and Monterrey. For retail acquisitions we continue to focus on Mexico’s key urban markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara and key regional centers and growing urban markets. For prospective industrial property acquisitions, we continue to focus on key manufacturing and distribution markets that complement our current industrial portfolio.

Diversified Target Sectors. We believe that there is an opportunity to acquire quality properties in the industrial, office and retail sectors. Our specific sector focus is as follows:

Industrial. Our goal is to use our current industrial portfolio as a platform to capitalize on potential for economies of scale. This includes leveraging our market presence and our relationships with existing tenants to create operating efficiencies and expand our portfolio.

Retail. Our objective is to maintain a high-quality portfolio of diverse retail properties that is reliable during less favorable market conditions and provides superior rental growth and performance during more favorable market conditions. We are focused on acquiring properties in urban locations with strong demographics. We intend to have an appropriate balance of assets anchored by necessity-based (primarily vendors of basic household consumables such as supermarkets and drugstores), value-based (primarily discount retailers) and lifestyle-based (namely quality department stores and upscale and specialty stores) tenants.

Office. We intend to focus on acquiring office properties, primarily located in MCMA and Monterrey. These markets tend to have higher barriers to the creation of new supply of office properties, including scarcity of land in desirable locations. We intend to focus on assets that have the potential to attract a higher quality pool of prospective tenants in various industries and a diverse economic base.

Proactive Approach. By implementing a proactive investment strategy we are generating transactions negotiating directly with real estate developers and investors. We believe that our disciplined investment process positions us to offer a higher level of certainty to sellers in terms of transaction execution capability. In addition, our Manager’s investment team has substantial experience in developing financial, tax and legal structures that best meet the needs of the parties involved in transactions such as these.

v. Investment Process

Our Manager has developed a comprehensive process for identifying and analyzing potential acquisitions, as well as prospective development opportunities. Our Manager’s investment process is as follows:

Phase	Description
Investment Sourcing	Access to deal flow is one of the key factors of successful real estate investing. Our Manager’s investment opportunities come from a broad range of sources, including: - relationships that our Manager’s senior staff maintain with industry participants and other sources; - active dialogue with leading brokers and other professional advisors; and - inbound opportunities brought to our Manager as a result of Macquarie’s broader relationships.
Investment Screening	After identifying a potential investment opportunity, our Manager reviews the key characteristics of the potential investment to determine whether the opportunity merits further consideration.

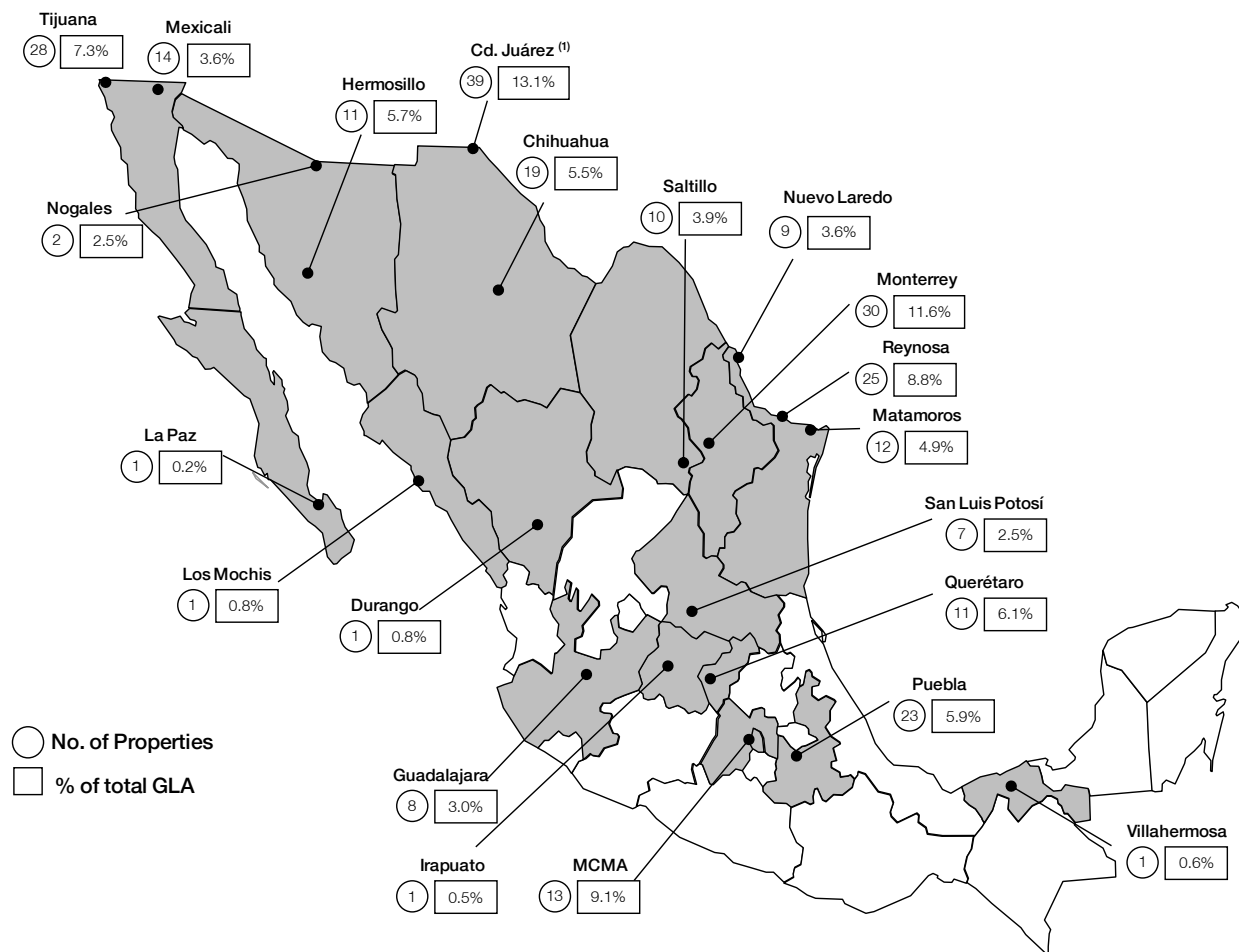
Phase	Description
	Our Manager assesses, where applicable: - the stability of the forecast cash flows and factors influencing the future revenue and cash flow generation (including product offering, competitive dynamics, legal and regulatory framework); - the current financial position and operating and capital expenditure requirements; - current financial structure and potential optimization opportunities; - tax considerations and treatment; - forecast cash flows, free cash flow, yield and internal rate of return (IRR), as well as opportunities to improve the cash flows; and - assessment of key investment risks and mitigants.
Due Diligence	Our Manager conducts a detailed review of key business plan assumptions and material risks as part of its due diligence process. Our Manager also draws from MIRA's investment experience gained from managing similar assets in North America and globally, including input from in-house personnel with expertise operating real estate assets. Our Manager engages subject matter experts to review key diligence areas, including legal, tax, accounting, insurance, environmental and technical matters relevant to the investment.
Detailed Financial Analysis	Our Manager then incorporates due diligence findings into a detailed investment business plan and financial forecast based on a long term ownership period. Assumptions are made by our Manager based on due diligence and the experience and expertise of its team in managing similar assets. Scenario and sensitivity analyses are conducted on key value drivers to quantify risks and confirm that the risks associated with the investment are consistent with the fund's investment objective and that the financing structure for the investment is appropriate. In addition, the forecasts reflect the proposed legal and tax structure for the investment and key commercial initiatives that our Manager intends to implement.
Negotiation of Transaction Documents and Financing	Our Manager, in conjunction with external advisors, negotiates all key legal, financing and other documents required to consummate each investment.
Investment Approval and Execution Process	Our Manager prepares an investment proposal outlining key aspects of the transaction, including overview of the asset, due diligence and financial forecasts and an investment recommendation for consideration by our Manager's board of directors. Subject to the approval of our Technical Committee and CBFI Holders, if required, our Manager determines whether to make the proposed investment. Where approved, our Manager moves forward to complete the transaction within the parameters approved by our Manager's board of directors and, if applicable, our Technical Committee and CBFI Holders.
Financing Activities and Asset Management	Our Manager actively manages our financing activities and our real estate assets. Our Manager believes that one of its competitive strengths is its ability to access global capital markets to identify the most efficient sources of capital to finance investments. Our Manager monitors global capital markets to identify opportunities to improve the capital structure of our portfolio and maximize value to our holders.

vi. Our Properties

Our current portfolio is diverse both in terms of real estate sector, geographic distribution and property size, which mitigates risks to a particular sector, property or region within Mexico. Most of these properties were developed by leading Mexican industrial property developers such as Intermex, FINSA and CPA in the case of our industrial portfolio, and Carr and Frisa, along with their partners, in the case of our retail portfolio.

Our properties, as of December 31, 2013 are located in 22 cities across 17 states in Mexico. Our portfolio consists of a combination of industrial, retail and office properties. As of December 31, 2013, approximately 73.4% of our industrial tenants, in terms of leased area, are involved in manufacturing, and 25.6% are involved in distribution and logistics. As of December 31, 2013, our retail and office properties have approximately 291 tenants, which are comprised approximately 45.4% by anchor tenants; 28.9% by small retail vendors; and 8.2% by sub-anchor tenants, in each case in terms of retail and office annualized base rent. Our retail properties have brand-name anchor tenants that include Wal-Mart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot.

The following map shows the locations of our properties in Mexico.



1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua, which represents 0.3% of total GLA

The table below sets forth the geographic distribution by city of our industrial portfolio as of December 31, 2013.

Property Distribution - City									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy (based on GLA)	GLA (thousands ft)	GLA (thousands m)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Avg. Monthly Rent per Leased m
Cd. Juarez	38	39	86%	3,987.3	370.4	14.0%	US\$16.0	12.4%	US\$4.18
Monterrey	30	34	88%	3,600.0	334.5	12.6%	16.0	12.4%	4.51
Reynosa	25	29	92%	2,728.7	253.5	9.6%	12.2	9.5%	4.36
Tijuana	28	43	86%	2,271.5	211.0	8.0%	9.9	7.7%	4.52
Hermosillo	11	14	99%	1,784.6	165.8	6.3%	9.8	7.6%	4.98
Puebla	23	54	96%	1,839.3	170.9	6.4%	9.3	7.2%	4.71
Queretaro	11	21	100%	1,882.8	174.9	6.6%	8.9	6.9%	4.25
Chihuahua	19	20	88%	1,717.9	159.6	6.0%	6.5	5.0%	3.82
Saltillo	10	11	94%	1,202.5	111.7	4.2%	6.1	4.7%	4.82
Matamoros	12	23	77%	1,534.3	142.5	5.4%	5.5	4.3%	4.21
Nuevo Laredo	9	11	79%	1,125.3	104.5	3.9%	5.4	4.2%	5.47
Guadalajara	8	10	100%	924.0	85.8	3.2%	5.0	3.8%	4.82
Mexicali	14	18	85%	1,125.8	104.6	3.9%	4.3	3.3%	4.01
San Luis Potosi	7	7	100%	783.3	72.8	2.7%	4.1	3.2%	4.68
Nogales	2	3	81%	783.3	73.2	2.7%	4.1	3.2%	4.68
MCMA	7	13	100%	433.2	40.2	1.5%	2.5	2.0%	5.22
Los Mochis	1	3	100%	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.0%	4.97
Villahermosa	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.87
Durango	1	1	100%	233.9	21.7	0.8%	1.0	0.8%	3.76
La Paz	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.6	0.4%	7.74
Ascensión	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total	259	358	90.3%	28,539	2,651	100%	US\$128.9	100%	US\$4.49

The table below sets forth the geographic distribution by city of our retail and office portfolio as of December 31, 2013.

Retail and Office Property Distribution - City									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Retail Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
MCMA	6	272	97%	2,406.4	223.6	94.3%	25.4	95.1%	9.75
Irapuato	1	19	97%	146.6	13.6	5.7%	1.3	4.9%	8.31
Total	7	291	97.3%	2,553	237	100%	US\$26.8	100%	US\$9.67

(1) Includes one office and one mixed-use (retail and office) property

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our industrial portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2013.

10 Largest Properties								
City	Industry	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m (US\$)	Remaining Lease Term (as of Dec 31, 2013) ⁽¹⁾
Queretaro	Food & Beverage	852.5	79.2	3.0%	3.1	2.4%	3.25	5.8
Hermosillo	Automotive	565.0	52.5	2.0%	3.0	2.3%	4.72	3.0
Reynosa	Consumer Goods	563.5	52.4	2.0%	2.7	2.1%	4.33	3.3
Hermosillo	Automotive	423.5	39.3	1.5%	2.5	2.0%	5.38	1.4
Nogales	Electronics	392.2	36.4	1.4%	2.3	1.7%	5.15	9.2
Nuevo Laredo	Medical	205.9	19.1	0.7%	1.8	1.4%	7.89	1.1
Monterrey	Automotive	318.2	29.6	1.1%	1.7	1.3%	4.78	8.8
Cd. Juarez	Automotive	369.0	34.3	1.3%	1.6	1.3%	4.00	4.8
Cd. Juarez	Medical	238.5	22.2	0.8%	1.5	1.2%	5.81	6.4
Los Mochis	Automotive	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.0%	4.97	4.4
Total		4,164	387	16.2%	US\$21.6	16.7%	US\$4.65	4.8

(1) Weighted average based on gross leasable area.

The table below sets forth information regarding the five largest properties in our retail and office portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2013.

5 Largest Retail and Office Properties(1)									
City	Property	Occupancy (based on GLA)	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term (as of Dec 31, 2013) ²
MCMA.....	Lancedo	100.0%	294.5	27.4	11.5%	\$ 6.1	22.9%	\$ 18.65	2.4
MCMA.....	Coacalco Power Center	98.9%	633.4	58.8	24.8%	6.0	22.3%	8.54	8.1
MCMA.....	Valle Dorado	93.5%	446.4	41.5	17.5%	5.9	22.0%	12.62	9.7
MCMA.....	Tecamac Power Center	98.7%	810.9	75.3	31.8%	5.1	18.9%	5.67	10.0
MCMA.....	Plazaragoza	88.4%	142.7	13.3	5.6%	1.5	5.7%	10.84	11.4
Total		97.3%	2,328	216	91.2%	\$ 24.6	91.7%	\$9.72	8.5

(1) Largest properties based on annualized base rent.

(2) Weighted average based on leased area.

Our Tenants

Our industrial portfolio has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2013, these properties were 90.3% leased, in terms of GLA, to 358 tenants, including leading Mexican and multinational companies. No single property accounted for more than 3.0% of our industrial GLA and no single tenant accounted for more than 4.1% of our industrial annualized base rent as of such date.

A majority of our industrial tenants are manufacturers, which tend to be long-term tenants due to a number of factors, including high relocation costs. These tenants typically make capital improvements to their facilities that are expensive and time-consuming to relocate or replicate elsewhere. In addition, relocation often requires the interruption of production and a potential loss of at least a portion of a tenant's skilled work force. For these reasons, we believe manufacturing tenants are often reluctant to relocate.

Our retail and office portfolio has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2013, these properties were 97.3% leased, in terms of GLA, to approximately 291 tenants, including anchor tenants from leading Mexican and multinational brands. No single property accounted for more than 31.8% of our GLA or 22.9% of our retail and office annualized base rent. Associated brands of Wal-Mart represent approximately 37.7% of total retail and office leased area and 21.6% of retail and office annualized base rent as of such date.

Our retail and office portfolio includes anchor tenants operating both in the grocery and other retail categories. Anchor stores are vital to a shopping center's effort to attract consumers. As of December 31, 2013, our anchor tenants represented approximately 45.4% of our retail annualized base rent.

Our Leases

Many of the leases related to our industrial properties are "triple-net", whereby the tenant is responsible for maintaining owner and building insurance, paying for or reimbursing real estate taxes, and paying for the expense associated with utilities, repairs and maintenance. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (generally based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Pesos). Approximately 92.4% of our industrial leases in terms of annualized base rent, as of December 31, 2013, were denominated in US Dollars. In addition, most of these leases are

guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit (or a fianza, a similar instrument under Mexican law). Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent, requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits and requirements to comply with environmental laws.

Industrial

As of December 31, 2013, the weighted average remaining lease term, in terms of industrial leased area, across our industrial portfolio was approximately 3.2 years. The table below sets forth a summary of industrial lease expirations for leases in place as of December 31, 2013, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

Outstanding Industrial Leases – Year of Expiration						
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m2)	% Total Expiring Area m2	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m2 (US\$)
In regularization.....	7	59.4	2.5%	\$ 3.3	2.6%	\$ 4.68
2014.....	99	524.2	21.9%	29.0	22.5%	4.61
2015.....	60	394.4	16.5%	20.5	15.9%	4.33
2016.....	59	377.3	15.8%	20.6	16.0%	4.55
2017 and thereafter.....	133	1,038.2	43.4%	55.5	43.0%	4.45
Total.....	358	2,394	100%	\$ 128.9	100%	\$ 4.49

(1) Corresponds to 7 leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

(2) Includes 2 leases that expired on December 31, 2013.

Retail and Office

Many of the leases related to our retail and office properties include the provision for a proportionate recovery of property maintenance, building insurance and repairs. In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit (or a fianza, a similar instrument under Mexican law). Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent, requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits.

Most of these leases provide for rent on a fixed basis, and some leases have a component of rent based on sales in addition to base rent. As of December 31, 2013, 3.9% of our total retail and office revenues were derived from variable rental income. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (based on the official Mexican Consumer Price Index). Substantially all of our retail and office leases are denominated in Mexican Pesos.

As of December 31, 2013, the weighted average remaining lease term across our retail and office portfolio was approximately 8.7 years, based on leased area. Our anchor tenants of our retail properties, which tenants typically have longer-term leases, had a weighted average remaining lease term across our retail portfolio was approximately 10.9 years. The table below sets forth a summary of retail and office lease expirations for leases in place as of December 31, 2013, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

Outstanding Retail and Office Leases – Year of Expiration

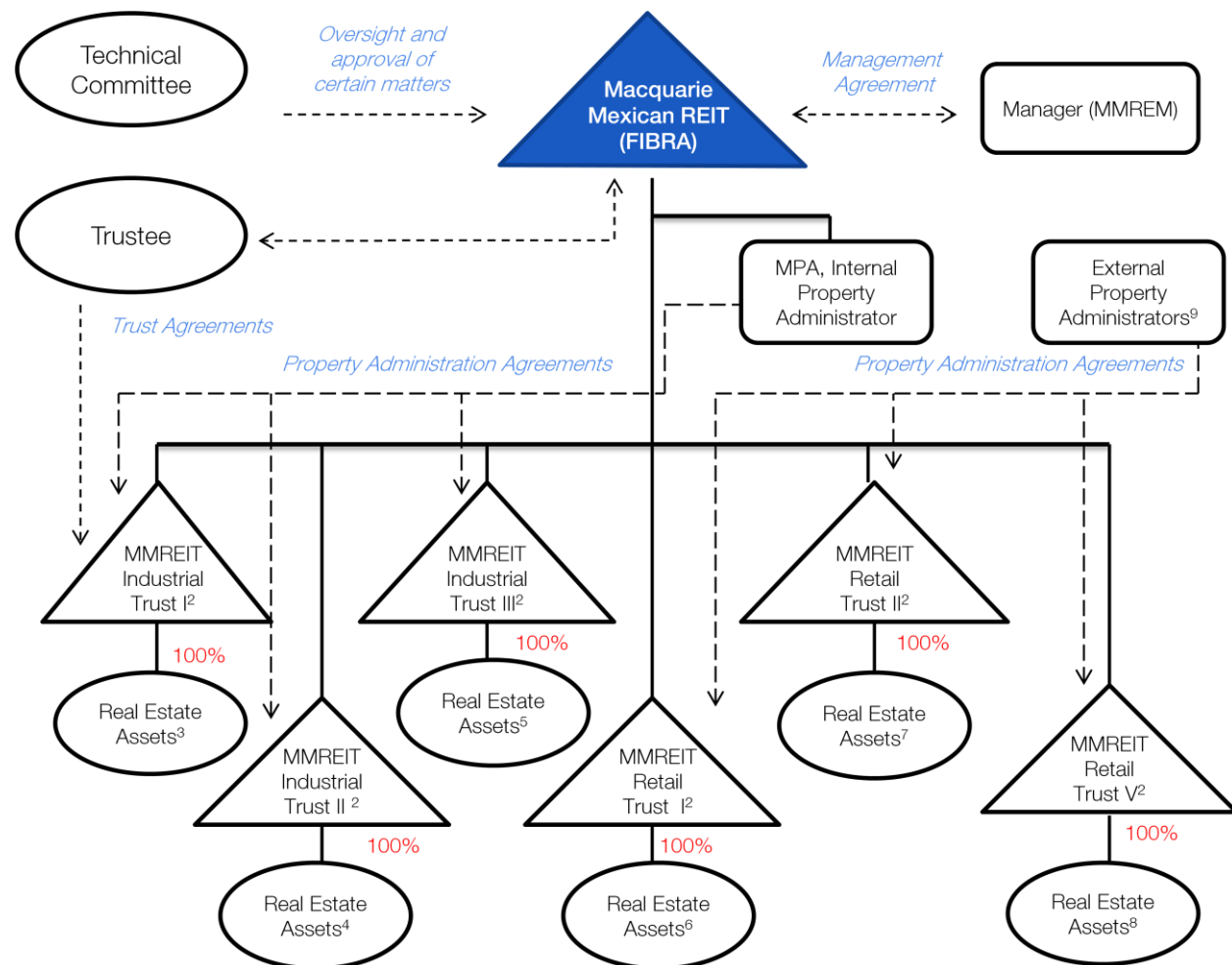
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m2)	% Total Expiring Area m2	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m2 (US\$)
In regularization	15	2.2	1.0%	\$ 0.9	3.4%	\$ 33.74
2014	53	19.4	8.4%	1.7	6.2%	7.14
2015	44	6.2	2.7%	1.3	4.9%	17.47
2016	30	35.5	15.4%	7.3	27.3%	17.13
2017 and thereafter	149	167.4	72.6%	15.6	58.3%	7.76
Total	291	231	100%	26.8	100%	\$ 9.67

(1) Corresponds to 15 leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

(2) Includes 7 leases that expired on December 31, 2013.

vii. Our Structure

We were established as an irrevocable trust under Mexican law on November 14, 2012. Our interests in our portfolio of properties are held, directly or indirectly, by our investment trusts, in which we hold all equity and voting interests. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are in some cases held in security trusts for the benefit of lenders. As of December 31, 2013 our fund has the following structure:



(1) Our investment trusts have in place property administration agreements with MMREIT Property Administration, which is our internal property administrator with respect to the properties in our industrial portfolio

(2) Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts for Mexican federal income tax purposes.

(3) Portfolio of 171 industrial properties that we acquired from affiliates of GECREM and DCT. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in one of the GECREM Security Trusts in order to secure our investment trust's repayment obligations under the GECREM Facility.

(4) Portfolio of 50 industrial properties that we acquired from affiliates of CPA. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in one of the CPA-GECREM Security Trusts in order to secure our investment trust's repayment obligations under the CPA-GECREM Facility.

(5) Portfolio of 38 industrial properties that we acquired from affiliates of CPA. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in the CPA-MetLife Security Trust in order to secure our investment trust's repayment obligations under the CPA-MetLife Facility.

(6) Portfolio of four retail properties that we acquired from Carr and its partners. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in one of the GECREM Security Trusts in order to secure our investment trust's repayment obligations under the GECREM Facility.

(7) One retail property that we acquired from Carr and its partners. This property, and the cash flows deriving therefrom, are being held in one of the CPA-GECREM Security Trusts in order to secure our investment trust's repayment obligations under the CPA-GECREM Facility.

(8) Portfolio of two retail properties that we acquired from companies controlled by FCM. These properties, and the cash flows deriving therefrom, are being held in the Banamex Security Trust to secure our investment trust's repayment obligations under the Banamex Facility.

(9) Our investment trusts have in place property administration agreements with CBRE and Inmobiliaria de Destinos Urbanos, S.A. de C.V., which are our external property administrators with respect to the properties in our retail portfolio

viii. Manager

As per our Management Agreement, our Manager is Macquarie México Real Estate Management S.A. de C.V., an entity within MIRA. Under our Management Agreement, our Manager is responsible for the day-to-day management and decisions related to our fund, including, without limitation, with respect to issuances of our CBFIs, portfolio and asset management, investments, divestments, distributions, borrowings and the exercise of all rights in respect of our interests in our investment trusts. Certain matters, including, without limitation, related party transactions and acquisitions and dispositions in excess of certain thresholds, are subject to the approval of (i) our Technical Committee, currently comprised of 8 members, of which 3 members are independent members; or (ii) our CBFI holders, as applicable.

Fees to the Manager:

- Base management fees, payable to our Manager every six months in advance, in an amount equal to 1.00% per annum of our market capitalization.
- Performance fees, equal to 10% of the amount, if any, by which total returns to our CBFI holders (based on our market capitalization, prior issuances and repurchases of our CBFIs and prior distributions to our CBFI holders at such time) exceeds a 5% hurdle rate (adjusted for inflation based on the official Mexican Consumer Price Index (*Índice Nacional de Precios al Consumidor*)) payable to our Manager every two years. During the first ten years of operations, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest an amount equal to the Net Performance Fees in our CBFIs (subject to the approval of our CBFI holders), and is required to hold this reinvestment for a minimum of one year from the date of acquisition thereof.

Our Manager is also required to hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US\$50.0 million), based on the subscription price of the CBFIs acquired). In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates, made an additional Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million) investment in our CBFIs in our Global Offering, being a reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2013 our Manager, together with its affiliates, holds 6.1% of our outstanding CBFIs.Global Offering

Executive Officers of our Manager

The following sets forth certain information with respect to each of the executive officers of our Manager:

Name	Position	Age
Jaime Lara	Chief Executive Officer	49
Simon Hanna	Chief Financial Officer	37
Peter Gaul	Head of Real Estate Operations	54
Juan Monroy	Head of Acquisitions	39
Jaime del Río	Head of Investor Relations	55

Jaime Lara. Mr. Lara began working at Macquarie in 2011, with a focus on identifying a pipeline of real estate acquisitions of industrial, office and retail properties. With 18 years of real estate investment and lending experience, Mr. Lara was formerly a managing partner in a residential development company with an investment focus on Mexico City, Mexico. Mr. Lara also served as managing director and co-head at Carlyle Latin America Real Estate Fund, and as regional director at MetLife Real Estate Investments, with a focus on lending and equity investments in Latin America, and as a director at GE Capital Real Estate, where he formed part of the team that established that company's real estate lending and equity operation in Mexico. Mr. Lara holds a B.S. in Industrial and Systems Engineering and a Master in Business and Economics from Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM).

Simon Hanna. Mr. Hanna served as chief financial officer of the Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund from March 2010 prior to his appointment with our fund. Before that, he was head of the Macquarie European Infrastructure Fund Finance operations in London from 2004 to 2010. Mr. Hanna joined Macquarie Group in its Sydney office in 1999, where he supported the Corporate Asset Finance division, a business focusing on leasing and lending activities. Mr. Hanna holds a Bachelor of Commerce from the University of New South Wales and is a qualified member of the Institute of Chartered Accountants (Australia).

Peter Gaul. Mr. Gaul began working at Macquarie in 2012. Mr. Gaul has 25 years of real estate and real estate finance experience, 14 of them in the Mexican market, most recently as owner of Polygon Realty, a provider of development and investment services focused on the industrial and retail property sectors. Mr. Gaul is a former vice president of Verde Realty, where he was responsible for that company's acquisition, development and leasing operations in northeast Mexico. He is also a former senior vice president for acquisitions at Corporate Properties of the Americas, where he founded that company's industrial property acquisitions program and a former director at GE Capital Real Estate Mexico, where he managed relationships with that company's largest borrowers and where he later originated that company's first real estate equity investments in Mexico. Mr. Gaul has participated in the acquisitions of over seven million square feet of real estate property and the development of more than 100 hectares of industrial space across diverse cities in Mexico. Mr. Gaul has a B.A. in History from Wesleyan University and an MBA in Finance from NYU Stern Business School.

Juan Monroy. Mr. Monroy began working at Macquarie in 2012 and has 14 years of real estate investment and development experience. Prior to joining Macquarie, Mr. Monroy was a partner in real estate investment platforms focused on residential and retail real estate development, primarily in Mexico City. Mr. Monroy is a former director of acquisitions at Acadia Realty Trust, a real estate investment trust focused on the ownership, acquisition, development and management of real estate properties. Previously, Mr. Monroy was vice president of international operations at Loews Cineplex Entertainment. Mr. Monroy has also served as a private equity professional at Onex Investment Corp. Both at Onex Investment Corp. and Loews Cineplex Entertainment, Mr. Monroy was involved in several mergers and acquisitions and real estate transactions in North America, Europe and Asia. Mr. Monroy received his BA in Business and Finance from the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) where he graduated with honors. He received his MBA from NYU Stern Business School and completed the Real Estate Management Program at Harvard Business School. Mr. Monroy has also served as a Professor at ITESM.

Jaime del Río. Mr del Río joined Macquarie in 2014 from Consorcio ARA, a Mexico-based homebuilding company, where he served as their Director of Investor Relations from 2005 to 2014. Prior to that, Mr del Río spent seven years at the Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Mexico's Institute of the National Housing Fund for workers' in the private sector, and held various roles including Head of Institutional Relations and Head of Risk Management. Mr del Río began his career at the Instituto Tecnológico Autónomo de México where he was a Professor and Researcher in the Department of Mathematics. Mr. del Río holds a degree in Physics from the Mexican Autonomous National University, a Master of Science in Physics from Southern Illinois University at Carbondale, a Master of Fine Arts from the Southern Illinois University Carbondale and completed a Doctoral Program in Financial Services at the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.

Board of Directors of our Manager

The following sets forth certain information with respect to the Board of Directors of our Manager:

Name	Position	Age
Martin Stanley	Director	50
Matthew Banks	Chairman and Director	52
Graeme Conway	Director	39
Jonathan Davis	Director	62
Nick O'Neil	Director	35

Martin Stanley. Mr. Stanley is global head of MIRA. He joined Macquarie in July 2004 to assist with fund establishment for Macquarie's first European infrastructure fund, and to direct the acquisition and management of infrastructure assets for this and other funds. In this role Mr. Stanley has overseen the acquisitions of Wales & West Utilities, Energy Power Resources and its sister companies, Wightlink, Bristol Airport, Thames Water, APRR, National Car Parks, Airwave, National Grid Wireless (Arqiva), Techem, Condor Ferries, Brussels Airport, Copenhagen Airports, CRa and Thyssengas. He has also been involved in the acquisition and ongoing management of Decarred, Mareña Renovables and a package of telecommunication towers acquired from Telefónica. Prior to joining Macquarie, Mr. Stanley was a director at TXU Europe Group, whose principal business was energy services, including the generation, supply and trading of electricity and gas. Mr. Stanley has over 20 years of experience in the utility sector, principally through his work at Manweb, the regulated asset owner and licence-holder for the power distribution network covering Merseyside, Cheshire and North Wales.

Matthew Banks. Mr. Banks is currently an executive director of Macquarie and is Global Head of MIRA Real Estate, which manages real estate funds, associated investments and active real estate projects located in Australia, Asia and Central America. Mr. Banks is a member of the MIRA Australian Executive Committee and is also Head of the Real Estate Banking business within Macquarie Group that manages principal projects and investments located in Australia and South Africa. Mr. Banks joined Macquarie in November 2001 as an executive director within the Real Estate Group and has led various business divisions during a period of global expansion for Macquarie. Previously, Mr. Banks was chief executive officer for the real estate businesses in the United States and Australia of Lend Lease Corporation.

Graeme Conway. Mr. Conway, based in New York is Head of Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) Americas and sits on the MIRA Americas Executive Committee. He has over 16 years experience in infrastructure and has worked in markets around the world including Australia, Europe and North America. Mr. Conway has led numerous transactions across the water, energy, storage and renewable energy sectors. Mr. Conway began his career with Macquarie in 1997 and has worked in advisory, project finance, structured finance and infrastructure funds management. In 2001, Mr. Conway moved to the U.K., where he was instrumental in the establishment of Macquarie's first European infrastructure fund, MEIF1. Mr. Conway subsequently established Macquarie Capital Advisory's European Utilities and Energy team and thereafter became Head of Macquarie Capital Europe. He holds a Bachelor of Engineering with First Class Honors and a Bachelor of Commerce in Finance & Management from University of Western Australia.

Jonathan Davis. Mr. Davis is the executive chairman of Macquarie Mexican Infrastructure Fund. Through this role, Mr. Davis has extensive experience and relationships with companies and the public sector in Mexico, including with respect to deal-sourcing and evaluating investment opportunities. Mr. Davis worked previously as executive director for Mexico and the Dominican Republic at the Inter-American Development Bank (IDB), as President of the CNBV and as Treasurer of Mexico at the Ministry of Finance and Public Debt (where he also served as Director General of Public Credit prior to being Treasurer). Mr. Davis also serves on the boards of

Banobras, Banco Wal-Mart and Grupo Actinver, and was appointed a financial expert to the audit committee of Vitro.

Nick O’Neil. Mr. O’Neil is the head of MIRA Mexico. He is chief executive officer of Macquarie Mexican Infrastructure Fund, Macquarie’s first fund in Latin America launched in 2009. Through this and previous roles, he has extensive alternative asset fund management experience including fundraising, structuring, investing and asset management. Mr. O’Neil serves on the boards of a number of MIRA portfolio companies, including all Mexico portfolio companies, and serves on the board of the general partner for the Macquarie Crop Partners. Prior to moving to Mexico in January 2009, Mr. O’Neil was a member of the management team for a number of MIRA-managed funds. Mr. O’Neil has been with Macquarie since 2007 and received his Bachelor of Arts and Bachelor of Laws from Bond University.

Members of the Technical Committee

Our Technical Committee consists of eight members, in each case appointed by our Manager, with three of these members being independent members, as set forth below:

Name	Position	Age
Matthew Banks	Global Head of MIRA Real Estate	52
Nick O’Neil	Head of MIRA Mexico	35
Jaime Lara	Chief Executive Officer of our fund	49
Peter Gaul	Head of Real Estate Operations for our fund	54
Juan Monroy	Head of Acquisitions for our fund	39
Dr. Álvaro de Garay	Independent Member	63
Juan Antonio Salazar	Independent Member	73
Luis Alberto Aziz	Independent Member	46

The following sets forth biographical information for Dr. de Garay, Mr. Salazar and Mr. Aziz. Biographical information for Mr. Banks and Mr. O’Neil is set forth under “Board of Directors of our Manager” and biographical information for Mr. Lara, Mr. Gaul and Mr. Monroy is set forth under “Executive Officers of our Manager”.

Dr. Álvaro de Garay. Dr. de Garay is the Academic Dean of EGADE Business School, the graduate business school of the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). He has held executive positions in numerous Mexican companies and organizations, such as: Regional Risk and Compliance Director of the Asset Management Division of Citigroup, Latin America; Executive Director of Credit Analysis and Strategic Planning at GBM-Atlántico Financial Group; Managing Partner at BIE Consultores; Deputy Director of Economic Studies at Citibank México and Planning Manager at Teléfonos de México. Dr. de Garay is currently an independent board member of the Royal Bank of Scotland (México) and a Member of the Editing Board of Capital de México. Dr. de Garay has also done consulting work for Oracle de México and other international companies.

Dr. de Garay specializes in economics, corporate governance and risk management and has a Ph. D. in Regional Development from The University of Aston in Birmingham, U. K.

Juan Antonio Salazar. Mr. Salazar worked for Ford Mexico for 35 years, where he retired as Vice President of Finance and Governmental Affairs. His experience at Ford includes acting as a member of Ford Motor Company's Corporate Executive Roll, Vice President of Ford Mexico's board of directors and as its nominee director on the boards of twelve companies, including affiliates of Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon and New Holland. Mr. Salazar has extensive international experience in NAFTA countries, as well as in Latin America and the Asia-Pacific region. He played a key leadership role in the development of Mexico's automotive policy and automotive free trade agreements with the U.S. and Canada (NAFTA) and with the European Union. He was a member, representative and leader of the Mexican Automotive Industry Association (AMIA). Since his retirement from Ford, Mr. Salazar has served as an advisor to several companies including Ford Mexico, Pilgrim's Pride in Mexico and Metalsa.

Mr. Salazar holds a degree in Finance and Accounting from St. Mary's University of San Antonio, Texas and completed post-graduate work at Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. Mr. Aziz is the founding partner of SAI Law & Economics. His areas of expertise are competition, mergers & acquisitions and arbitration. He has been selected by Chambers, Best Lawyers and Who's Who Legal as one of the top lawyers in these fields in Mexico. He was part of the Mexican Government's NAFTA negotiating team in the dispute resolution and intellectual property groups. Mr. Aziz is a founding member of the Mexican Arbitration Center (CAM), Aklara (electronic auctions), and the NAFTA Fund of Mexico (private equity fund). He has served in several US and Mexican corporate boards, including NAFTA Fund of Mexico L.P., Road 9 Inc., Regional Market Makers Inc., Grupo Editorial Armonia and Baskin Robbins Mexico.

Mr. Aziz received his law degree with honors from the Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). He received an LLM in International Law with honors from Georgetown University and a masters degree in European Community Law from the Collège d' Europe in Bruges, Belgium. As part of his pro bono work, he is in the Board of Juconi (Together with Children) a non-profit organization dedicated to providing effective solutions for street children in México.

ix. Property Administration

As at the date of this report, the day-to-day administration of the properties in our portfolio is being performed by property administrators, which are contracted by our investment trusts and supervised by our Manager and our Technical Committee. For this purpose, our investment trusts have entered into property administration agreements with (a) with respect to our industrial portfolio, MMREIT Property Administration, our internal property administrator (on December 31, 2013 our investment trusts terminated the property administration agreements with (i) Intramerica Industrial, an affiliate of GECREM, our property administrator with respect to the properties that we acquired from affiliates of GECREM; and (ii) an affiliate of CPA, with respect to the properties that we acquired from affiliates of CPA); and (b) with respect to the Carr Portfolio and FCM Portfolio, CBRE (On March 31, 2014, our investment trust terminated the property administration agreement with Inmobiliaria de Destinos Urbanos, S.A. de C.V with respect to the administration of the properties acquired from Carr). Our external property administrators have extensive experience in performing property administration services and therefore we believe that they are well positioned to administer our properties.

Our recently established internal property administrator, MMREIT Property Administration, and its executive officers and senior employees have considerable experience and expertise with respect to property administration in the real estate industry in Mexico. We believe that an integrated property administration platform, through our internal property administrator, will deepen our tenant relationships, streamline our leasing and management process, more effectively identify and address areas of improvement in our properties and their administration, and facilitate the flow of information to management.

x. FIBRA Status

We are a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. The real estate assets in which we invest are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts and therefore are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes. Under FIBRA regulations, FIBRAs are required to

distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of their net tax result (*resultado fiscal neto*) to the holders of the certificates issued by such FIBRAs. In general, the taxable component of distributions made by a FIBRA are subject to a 30% income tax, which is withheld by the FIBRA or the Mexican financial intermediaries through which our CBFIs are held, and is creditable by its beneficiaries; however, certain beneficiaries, such as Mexican *Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro* (SIEFORES) and certain exempt foreign pension funds, are not subject to this tax and are entitled to receive the amounts distributed on a gross basis.

xi. Distribution Policy

Under our Trust Agreement, we will make distributions to holders of our CBFIs in accordance with the distribution policy adopted from time to time by our Technical Committee, which shall comply at all times with the provisions of Article 187 of the Income Tax Law. Any changes to our distribution policy that do not comply with the provisions of Article 188 of the Income Tax Law shall have to be approved by a Holders Meeting. We currently expect to make distributions of an amount equal to 100% of our estimated cash available for distribution. We define cash available for distribution as our cash flow from operating activities adjusted for reserves for working capital requirements, fund expenses, tenant improvements, leasing commissions, capital expenditures, tax payments, financing activities and any other required reserves. Subject to our distribution policy, the timing, form, frequency and amount of any distributions we make will be at the discretion of our Manager and will depend upon our earnings, financial condition, cash requirements, covenants in financial arrangements, maintenance of FIBRA qualification and such other factors as our Manager may determine in its sole discretion. We cannot assure you that our distribution policy will not change in the future.

On April 26, 2013, we declared a distribution of 92.9% of our funds from operations from January 1, 2013 to March 31, 2013, or Ps.0.35 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.12 per CBFI, for a total of Ps.0.47 per CBFI, which was paid on May 14, 2013. On July 26, 2013, we declared a distribution of 98.9% of our funds from operations from April 1, 2013 to June 30, 2013, or Ps.0.38 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.12 per CBFI, for a total of Ps.0.50 per CBFI, which was paid on August 19, 2013. On October 25, 2013, we declared a distribution of 82.8% of our funds from operations from June 30, 2013 to September 30, 2013, or Ps.0.38 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.12 per CBFI, for a total of Ps.0.50 per CBFI, which was paid on November 6, 2013. On February 26, 2014, we declared a distribution of 92.3% of our funds from operations from September 30, 2013 to December 31, 2013, or Ps.0.36 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.11 per CBFI, for a total of Ps.0.47 per CBFI, which was paid on March 10, 2014.

xii. Summary Financial Information.**Statement of comprehensive income**

The following sets forth the income statement of the Fund representing the financial year ended December 31, 2013 and the 13 day operational period from December 19, 2012 to December 31, 2012.

	2013	2012
	\$'000	\$'000
Property rental income	1,706,321	156,070
Property expenses	(188,168)	(4,659)
Net property income	1,518,153	151,411
Management fees	(150,860)	(4,558)
Transaction related expenses	(258,870)	(564,530)
Professional fees, legal fees and insurance expense	(59,260)	(9,580)
Total expenses	(468,990)	(578,668)
Other income	110,597	-
Finance costs	(554,782)	(21,346)
Interest income	101,453	1,629
Foreign exchange loss, net	(17,581)	(278,125)
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	458,905	-
Revaluation of investment property measured at fair value	(80,413)	-
Profit/(loss) for the year/period	1,067,342	(725,099)

xiii. Relevant Information for the Period**No Material Changes, Breaches or Legal Proceedings**

Other than as disclosed through public releases (*eventos relevantes*), there have been no material changes to previously filed information, including our Trust Agreement, our Management Agreement, our Property Administration Agreements, or any other material agreements relevant to our operations. Moreover, there have been no material breaches of contract with respect to the aforementioned agreements.

There are no material legal proceedings against the Manager, the Property Administrators, the Trustee, or any other third parties liable to the Trust or CBFI Holders, in each case in such capacities.

Public Releases

Below is a summary of the public releases (*eventos relevantes*) published by the Trustee on behalf of the Trust from January 1, 2013 through March 31, 2014 in accordance with CNBV Regulations (all Ps. and US\$ amounts

have been converted, where required, with reference to the exchange rate disclosed in the respective public release):

- On March 28, 2014, the Trustee issued a public release disclosing that MMREIT completed the acquisition of a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from Kimco Realty Corporation. MMREIT acquired its 50% interest for Ps.1.47 billion (approximately US\$113.2 million), excluding VAT, transaction costs and property taxes.
- On March 27, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has completed the acquisition of City Shops del Valle, a 15,914 square meter (171,297 square foot) retail center located in the Mexico City Metropolitan Area, in Colonia del Valle. MMREIT had previously announced in July 2013 its agreement to acquire City Shops del Valle as part of an acquisition of a portfolio of six properties. The acquisition of the City Shops del Valle property was conditioned upon completion of construction. MMREIT paid approximately Ps.2.8 billion (US\$216.9 million) for the six properties, excluding transaction costs and taxes, with a potential earn-out of up to approximately Ps.84.4 million (US\$6.5 million) payable to the sellers based on additional lease up.
- On March 3, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT's previously declared distribution of Ps.0.47 per CBFi for the quarter ended December 31, 2013 would be payable March 10, 2014 to shareholders with a record date of March 7, 2014. MMREIT has declared total distributions of Ps.1.94 in 2013, which is at the upper range of MMREIT's guidance.
- On February 26, 2014, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's fourth quarter and full year 2013 financial results. MMREIT reported total property rental income of Ps.476.9 million for the fourth quarter of 2013 and Ps.1.71 billion for the full year ended December 31, 2013. Funds from Operations totaled Ps.233.2 million for the quarter and Ps.927.0 million for the full year of 2013. MMREIT's initial global offering occurred on December 19, 2012 and as a result MMREIT has not reported prior comparable period data. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2013.
- On February 21, 2014, the Trustee issued a public release announcing that Mr. Graeme Conway has joined the board of Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (MMREM), the manager of Macquarie Mexican REIT. Mr. Conway, based in New York, is Head of Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) Americas and sits on the MIRA Americas Executive Committee. Mr. Conway replaces Mr. Michael Cook.
- On January 24, 2014, the Trustee issued a public release announcing the launch of MMREIT's internal property administration platform, MMREIT Property Administration (MPA). The new platform, which was rolled out in January, is a full-service platform responsible for providing industrial property administration, leasing and accounting services. MPA is headquartered in Monterrey.
- On January 22, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, February 26, 2014 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the fourth quarter and full year 2013.
- On December 23, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT reached an agreement to acquire a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land for Ps.1.47 billion (approximately US\$113.3 million) excluding VAT, transaction costs and property tax from Kimco Realty Corporation.
- On November 15, 2013, the Trustee issued a Voting Agreement and Disclosure Statement.
- On November 7, 2013, the Trustee issued a notice for information purposes concerning an additional issuance of CBFIs.
- On November 6, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has completed its acquisition of five of six properties it agreed to acquire from Grupo Inmobiliario Carr and partners during the third quarter. The closing of the sixth property, City Shops del Valle, is expected to occur in late 2013 or early 2014 when the development is fully completed.
- On November 4, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has completed its acquisition of two retail properties located in the Mexico City Metropolitan Area (MCMA) from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano for Ps.2.0 billion (approximately US\$153.3 million). Including transaction costs and property tax, the total acquisition value is Ps.2.1 billion (approximately US\$158.4 million).

- On October 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing its third quarter earnings and distribution. MMREIT reported total revenue of Ps.413.5 million for the third quarter of 2013 and Ps.1.23 billion for the nine month period ended September 30, 2013. Base rental revenues totalled Ps.377.6 million, including one-time lease termination revenue of Ps.25.7 million, for the quarter. There were 567,166,126 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of September 30, 2013.
- On October 22, 2013, the Trustee issued a public release announcing the signing of a 133,168 square foot (12,372 square meter) lease in Ciudad Juarez, including a 98,328 square foot (9,135 square meter) expansion of a previously leased space.
- On October 21, 2013, the Trustee issued a public release announcing the appointment of Mr. Simon Hanna as Chief Financial Officer. Mr. Hanna replaces Ms. Amberly Turner who served as Finance Director of MMREIT.
- On October 17, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT completed its acquisition of 15 industrial properties from affiliates of DCT Industrial Trust Inc. for US\$82.7 million (approximately Ps.1.1 billion). Including transaction costs and property tax, the total acquisition value is US\$86.2 million (approximately Ps.1.1 billion).
- On October 15, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, October 25, 2013 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the third quarter 2013.
- On October 15, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on October 15, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On September 30, 2013, the Trustee issued a public release providing an update on its transition to an internal property administration platform. MMREIT also announced that it brought forward the expiry date of its transitional property administration agreement with GE Capital Real Estate Mexico (GECREM) to December 31, 2013, a year earlier than provided under the original agreement. Certain transitional accounting and related services would continue into 1Q13. MMREIT's other property administration arrangements with Corporate Properties of the Americas (CPA) would also terminate in December 2013.
- On September 30, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on September 30, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On September 20, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on September 20, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On September 18, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on September 18, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On September 3, 2013, the Trustee issued a public release disclosing the materials for the conference call with analysts and investors to discuss the recently announced transaction on Wednesday, September 4 at 7:30 a.m. CDT / 8:30 a.m. EDT.
- On September 2, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has reached an agreement to acquire two retail properties in the Mexico City Metropolitan Area (MCMA) from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano for Ps.2.0 billion (approximately US\$153.0 million).
- On August 19, 2013, the Trustee issued a public release announcing that Eduardo Camarena stepped down as Head of Investor Relations for MMREIT to pursue a new opportunity with a family office. Jay Davis, a senior member of the investor relations team for Macquarie Infrastructure and Real Assets, manager of over 40 infrastructure and real estate investment vehicles globally, assumed interim responsibilities.

- On August 5, 2013, the Trustee issued a presentation for an MMREIT Holder's Meeting.
- On July 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's announced its results for the quarter ended June 30, 2013. MMREIT reported total revenue for the second quarter of 2013 of Ps.414.1 million. Base rental revenues totaled Ps.393.9 million, including one-time lease termination revenue of Ps.9.7 million for the period. MMREIT had 567,166,126 real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of June 30, 2013.
- On July 23, 2013, the Trustee issued a public release disclosing the materials for the conference call with analysts and investors to discuss the recently announced transactions, on Wednesday, July 24 at 7:30 a.m. CDT / 8: 30 a.m. EDT.
- On July 22, 2013, the Trustee issued a public release announcing the receipt of a Value Added Tax refund totaling Ps.2.4 billion (approximately US\$194 million), which included an inflation adjustment. The VAT was paid in connection with the acquisition of the 244 industrial properties comprising MMREIT's initial portfolio, which were acquired following the fund's formation and listing on the Mexican Stock Exchange in December 2012.
- On July 22, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT reached agreement with affiliates of DCT Industrial Trust Inc. to acquire a portfolio of 15 industrial properties located across five states in Mexico for US\$82.7 million (approximately Ps.1.0 billion). Including transaction costs and property tax, the total acquisition value is US\$86.2 million (approximately Ps.1.1 billion).
- On July 16, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT had reached an agreement with Grupo Inmobiliario Carr and its partners to acquire a portfolio of six properties for Ps.2.8 billion (approximately US\$220.4 million), with a potential earn-out of up to Ps.84.4 million (approximately US\$6.6 million) based on additional lease-up.
- On July 11, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, July 26, 2013 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the second quarter 2013.
- On April 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's first quarter earnings and distribution. MMREIT's total revenue in the first quarter of 2013 amounted to Ps.407.0 million. Rental revenues totaled Ps.384.2 million. Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.360.3 million. NOI per real estate trust certificate (*Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario* or CBFi) was Ps.0.64 based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013. Net profit for the first quarter totaled Ps.84.4 million, or Ps.0.15 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013.
- On April 17, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, April 26, 2013 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the first quarter 2013.
- On April 2, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on April 2, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On February 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's financial results for the period ending December 31, 2012. MMREIT's Global Offering occurred on December 19, 2012 and as a result MMREIT had not reported prior comparable period data. MMREIT reported total revenue for the abbreviated fourth quarter of Ps.156.1 million, including one-time lease termination revenue of Ps.98.3 million that was received during the period. Funds from Operations totaled Ps.121.7 million and net loss for the fourth quarter, during the operating period of December 19, 2012 to December 31, 2012, totaled Ps.725.1 million. There were 511,856,000 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2012.
- On February 22, 2013, the Trustee announced that it would host an earnings conference call and webcast presentation on Tuesday, February 26, 2013 at 7:30 a.m. CST / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the fourth quarter.
- On February 7, 2013, the Trustee announced to the general public that MMREIT exercised its right to voluntarily prepay its US\$70 million VAT facility with Macquarie Bank Limited. Considering the interest expense savings and the resulting reduction in leverage, MMREIT decided to prepay its VAT Facility with MBL using available cash on hand after the completion of its global offering and the partially exercised overallotment option in relation thereto.

- On January 28, 2013, the Trustee announced to the general public that on January 28, 2013 the initial meeting of holders of real estate trust issued by MMREIT was held with the following results: No Holders have exercised their right to appoint a member of MMREIT's Technical Committee; and The independence of the independent members of MMREIT's Technical Committee, Dr. Álvaro de Garay, Mr. Juan Antonio Salazar and Mr. Luis Alberto Aziz, were confirmed.
- On January 24, 2013, the Trustee announced that there is no relevant event that caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates issued by MMREIT, and that such movement on January 24, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On January 17, 2013, the Trustee announced that the over-allotment option granted by MMREIT in the public offering in Mexico of real estate trust certificates made by MMREIT on December 13, 2012 to Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. and J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan Grupo Financiero, in their capacity as Mexican underwriters of the Public Offering in Mexico, was partially exercised for an amount of 20,306,999 CBFIs issued by FIBRAMQ, pursuant to the provisions contained in the Mexican prospectus (prospecto de colocación) and in the Mexican underwriting agreement (contrato de colocación) entered into between MMREIT and the Mexican underwriters in connection with the Public Offering in Mexico; and the international over-allotment option granted by MMREIT in the international offering of CBFIs made by MMREIT simultaneously with the Public Offering in Mexico on December 13, 2012 to Morgan Stanley & Co. LLC, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., JPMorgan Securities, LLC, Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch and Macquarie Capital (USA) Inc, in their capacity as initial purchasers under the International Offering, was partially exercised for an amount of 35,003,127 CBFIs issued by FIBRAMQ, pursuant to the provisions contained in the offering memorandum and in the international purchase agreement entered into between FIBRAMQ and the initial purchasers in connection with the International Offering.

xiv. Judicial, Administrative or Arbitration Processes

There are no judgments or relevant administrative procedures that may have a significant impact on the Trust.

To date, the Trust is not in any of the circumstances set out in Articles 9 and 10 of the Bankruptcy Act, and has not declared itself, does not plan to declare itself, and has not been declared bankrupt (*en concurso mercantil*). As far as we are reasonably aware, there is no relevant litigation that may have a significant impact on our portfolio.

c) Public Documents

We have presented the information and documentation required by General Provisions Applicable to Securities Issuers and other Participants of the Securities Market (*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*) issued by the CNBV, including this Annual Report, the Trust Agreement, the Management Agreement, financial statements, independent legal opinion and other documentation, which may be found at the website of the CNBV, www.cnbv.gob.mx or the BMV's Information Center, located at Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtemoc, C.P. 06500, Mexico, D.F. or on its website, www.bmv.com.mx.

In addition, investors may obtain a copy of the aforementioned documentation upon written request to the attention of Jaime del Río, who is the person in charge of investor relations and can be reached at the offices of the Manager located in Paseo de la Reforma No. 115, 6th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, DF 11000, or phone +52 55 9178 7700 or via e-mail at jaimejose.delrio@macquarie.com.

d) Risk Factors

An investment in our CBFIs involves a high degree of risk. In addition to other information in this Annual Report, you should carefully consider the following risks before investing in our CBFIs. The occurrence of any of the

following risks could materially and adversely affect our financial performance. As a result, the trading price of our CBFIs may decline, and you may lose part or all of your investment.

i. Risks Related to Our Business and the Mexican Real Estate Industry

Our financial performance and the value of our real estate assets are subject to general economic conditions and risks associated with such assets.

Real estate investments are subject to various risks and fluctuations and cycles in demand and value, many of which are beyond our control. If our real estate assets do not generate sufficient income to meet operating expenses, including debt service, management and property administration fees and capital expenditures, then our financial performance will be materially and adversely affected. In addition, there are significant expenditures associated with an investment in real estate assets (such as debt payments, real estate taxes and maintenance costs) that generally do not decline when adverse business, economic or other circumstances reduce rental income. Income from and the value of our real estate assets may be adversely affected by:

- weakening of global, Mexican or local economic conditions, including as a result of the current global economic uncertainty;
- reduction in the level of attractiveness of our properties to potential tenants;
- changes in supply of or demand for similar or competing properties;
- greater-than-expected tenant turnover;
- vacancies or our inability to rent space on favorable terms;
- inability to collect rents from tenants, including as a result of financial difficulties or lease defaults by our tenants;
- increases in interest rates or reduction in the availability of financing on attractive terms, which may render the purchase or sale of properties difficult or unattractive;
- increases in operating costs and expenses without an ability to increase rents so as to offset such increases;
- our inability to attract and maintain well-known anchor tenants at our retail properties;
- competition faced by our retail properties from other shopping centers or other types of retail stores and other retail channels, such as e-commerce;
- negative perception by consumers regarding the convenience and attractiveness of our retail properties;
- increase in costs of compliance with governmental regulations, including due to changes in tax, environmental and zoning laws;
- an inability to provide or arrange adequate property maintenance;
- increases in crime and violence which affect consumer traffic in areas where our retail properties are located;
- increases in the cost or reduction in the availability of insurance;
- unanticipated increases in costs associated with known or unknown adverse environmental conditions; and
- general overbuilding or excess supply in the market.

Our operating results may also be affected by adverse economic developments, including the slow economic recovery in the United States, which may result in an economic slow-down in Mexico as a whole or in the local markets where our properties may be located, including the following:

- poor economic conditions may result in tenant defaults under leases;
- re-leasing may require concessions or reduced rental rates under new leases due to reduced demand; and
- constricted access to credit may result in tenant defaults, non-renewals under leases or inability of potential buyers to acquire properties for sale.

In addition, to the extent we purchase real estate assets in an unstable market, we are subject to the risk that if the real estate market ceases to attract the same level of demand, or the number of companies seeking to acquire real estate assets decreases, our rental income may be adversely affected or the value of our investments may not appreciate or may decrease significantly. The length and severity of any economic slow-

down or downturn cannot be predicted, and our financial performance could be materially and adversely affected to the extent that an economic slow-down or downturn is prolonged or becomes severe.

Actions by our competitors may decrease, or prevent increases in, the occupancy and rental rates of our properties or may affect our ability to grow our portfolio.

We compete with other owners, operators and developers of real estate properties in Mexico, some of which own properties similar to ours in markets in which our properties are located. In recent years, the real estate sector in Mexico has become more institutionalized, including the entry into the market during the two past years of other FIBRAs. As a result we may increasingly find ourselves in competition with large institutions that have greater resources than we do. Some of our competitors may have greater financial resources than we do and may be able or willing to accept more risk than we are. In the future, competition from these entities may reduce the number of suitable investment opportunities available to us or increase the bargaining power of property owners seeking to sell. With respect to our retail properties in particular, the opening of new shopping centers near our shopping center properties may require unplanned investments and may hinder our ability to renew our store leases or to lease them to new tenants. Depending on available resources, our competitors may have more flexibility than we do in their ability to offer rental concessions to attract tenants. If our competitors offer space at rental rates below current market rates or below the rental rates we charge our tenants, we may lose tenants, and we may be pressured to reduce our rental rates in order to retain tenants. In addition, some competing properties may be newer, better located or otherwise more attractive than ours. As a result, our financial performance could be materially and adversely affected.

A significant portion of our properties have leases that expire within the next few years, and we may be unable to renew leases, or we may only be able to renew leases at rental rates that are less than the rental rates in expiring leases.

The properties in our portfolio were approximately 90.9% occupied in terms of gross leasable area, based upon data as of December 31, 2013, upon which date the weighted average remaining lease term for these properties was 3.6 years (based on leased area). In addition, tenants with leases that have expired, representing approximately 2.7% of these occupied properties, in terms of annualized base rent, continue to occupy space and make rental payments to us on a month-to-month basis. As of December 31, 2013, approximately 38.4% of our industrial leases and 11.9% of our retail and office leases, in terms of annualized base rent, were scheduled to expire by December 31, 2015. We cannot give any assurances that our leases will be renewed, or that we will be able to find tenants for vacated space at rates equal to or above our existing rental rates, or that substantial rent abatements, tenant improvements, early termination rights or tenant-favorable renewal options will not need to be offered to attract new tenants or retain existing tenants. Moreover, our retail properties compete over a limited amount of demand in Mexico for retail real estate, and we cannot assure you that there will be sufficient tenants interested in occupying an anchor store or other leasable space in our shopping center properties, and if we are unable to lease space to an attractive anchor tenant, the attractiveness of the respective shopping center, as a whole, would decline, with respect to other potential tenants. In addition, we may in the future acquire undeveloped or partially occupied properties, as part of our growth strategy, and we cannot assure you that we will be able to lease any such unoccupied or undeveloped space on favorable terms or at all. To the extent that our properties, or portions of our properties, remain vacant for extended periods of time, we may receive reduced or no revenue from such properties. Furthermore, the sale value of a property could be diminished because the market value of a particular property depends significantly upon the value of the leases of such property.

Our financial performance depends upon our ability to maintain and increase occupancy at our properties, while also maintaining or increasing rental rates. Various factors, including competitive pricing pressure in our markets and the current global economic uncertainty, may cause our rental rates that we charge tenants to decline, and our ability to maintain our current rental rates or increase those rates in the future may be limited. Rental rates for expiring leases may be higher than those we are able to charge for new leases and we may also be required to offer greater concessions than we have previously. Accordingly, we cannot assure you that our properties will be re-leased at rental rates equal to or above our existing rental rates or that substantial rent abatements, tenant improvements, early termination rights or tenant-favorable renewal options will not be offered to attract new tenants or retain existing tenants. If we are unable to obtain sufficient rental rates across our portfolio, our financial performance would be adversely affected.

We may be required to make significant capital expenditures to improve our properties in order to retain and attract tenants, causing a decline in our financial performance.

We may be required to make rent or other concessions to tenants, accommodate requests for renovations, build-to-suit remodeling or other improvements or provide additional services in order to retain tenants whose leases expire and to attract new tenants in sufficient numbers. As a result, we may have to make significant capital or other expenditures in order to retain tenants whose leases expire and to attract new tenants in sufficient numbers. Additionally, we may need to raise debt or equity financing to make such expenditures, which may not be available on favorable terms, or at all. If we are unable to make required expenditures, we may not be able to retain tenants upon expiration of leases or attract new tenants, which would adversely affect our financial performance.

Our inability to collect rents from tenants on time or at all may negatively impact our financial performance.

Substantially all of our income will be derived from our property leases. Therefore, our financial performance materially depends on our ability to lease space in our properties on economically favorable terms which in turn is affected by the financial stability of our tenants, any of which may experience a change in their business at any time. Tenants may become delinquent in their rental payments, delay lease commencements, decline to extend or renew a lease upon its expiration or on terms favorable to us, or exercise early termination rights, if available. The financial condition and results of operations of our retail tenants in particular are substantially linked to our retail tenants' sales, which are in turn dependent on various factors related to consumer spending and other factors that affect consumer income, including prevailing economic conditions in Mexico and in the specific markets in which our shopping centers are located. A reduction in the customer flow in our shopping centers as a result of any of these factors, or as a result of increased competition in the proximity of our shopping centers, could result in a decline in sales volumes, which could adversely impact the capacity of our retail tenants to pay rent. For the year ended December 31, 2013, 3.9% of total retail and office revenues was comprised of variable components (based on tenant sales). We address tenant delinquencies on a case-by-case basis. However, if a number of our tenants are unable to make their rental payments to us on time or at all and otherwise fail to meet their lease obligations, our financial performance would be adversely affected. In addition, the bankruptcy, liquidation (*concurso mercantil*) or insolvency of our tenants may adversely affect the income produced by our properties. Although most of our leases are partially or fully secured by guarantees, letters of credit or security bonds (*fianzas*), liquidation (*concurso mercantil*) or tenant bankruptcies could result in the termination of the tenant's lease, which could affect our financial performance. Any liquidation (*concurso mercantil*) or bankruptcy filings by our tenants could also impede or eliminate our ability to collect past due balances and future rent payments.

We may be unable to timely evict a tenant upon termination of our leases.

Historically in Mexico, leasing laws have generally favored the tenant. Under the civil codes of all of the states of Mexico in which our properties are located, notice is required for eviction at the end of a lease. However, if despite the landlord's notice, a tenant remains in possession of the leased property after the termination of the respective lease agreement, there are no self-help remedies afforded to the landlord under Mexican law, and the landlord would have to initiate a legal proceeding before a Mexican court in the jurisdiction in which the leased property is located. A trial and enforcement in Mexico of a final resolution for termination of a lease agreement, eviction of property and collection of rents may be a costly and time consuming process which may take up to several years. Our inability to evict our tenants in a timely manner and substitute them with new tenants would adversely affect our financial performance.

We have limited operating history and may not be able to operate our business successfully or implement our business strategies as described in this Annual Report.

We and our Manager were organized on November 14, 2012 and July 31, 2012, respectively, and both commenced substantial operations after the completion of our Global Offering on December 19, 2012. Therefore, we and our Manager have a limited operating track record and business history, and are subject to all

the risks and uncertainties associated with any new business, including the risk that we will not successfully achieve our business objectives and that the value of your investment could decline substantially.

We have begun implementing our initial strategy, which remains subject to potentially significant change in the future. Our strategy may not be successful, and if so, we may not be able to make any necessary changes to our strategy on a timely basis. Substantial uncertainties remain with respect to the real estate markets in which we may invest in the future, as well as when we might make future investments and what price we might pay for such investments. We cannot assure you that we will manage to implement our strategy successfully and as a result your investment in our CBFIs is subject to a high degree of risk.

Although MIRA has had significant experience in asset investment and management globally, the past performance of these investments is not necessarily indicative of our future results. In addition, although our Manager has employed individuals with local experience to handle the management of the fund, MIRA has limited prior institutional operating history in the real estate industry in Mexico. As a result, we face risks associated with a lack of market knowledge, the need to create new business relationships in the areas where we plan to operate and unfamiliarity with local government and permit procedures.

Real estate investments are not as liquid as other types of assets, which may reduce returns to investors.

Real estate investments are not as liquid as other types of investments, and this lack of liquidity may limit our ability to react promptly to changes in economic, market or other conditions. Therefore, our ability at any time to sell assets may be restricted and this lack of liquidity may limit our ability to make changes to our portfolio promptly, which could materially and adversely affect our financial performance. In addition, in order to maintain our FIBRA tax status, we may not be able to sell properties when we would otherwise choose to do so, due to market conditions or changes in our strategic plan.

While our business objectives consist primarily of acquiring and deriving operating income from real estate assets, we expect that at times we will deem it appropriate or desirable to sell or otherwise dispose of certain of our real estate assets. Our ability to dispose of real estate assets on advantageous terms depends on factors beyond our control, including competition from other sellers, demand from potential buyers and the availability of attractive financing for potential buyers. We cannot predict the various market conditions affecting real estate investments which will exist at any particular time in the future. Due to the uncertainty of market conditions which may affect the future disposition of our real estate assets, we cannot assure you that we will be able to sell our real estate assets at a profit in the future. Accordingly, the extent to which we will realize potential appreciation on our real estate investments will be dependent upon fluctuating real estate market conditions. Furthermore, we may be required to make expenditures to correct defects or to make improvements before a property can be sold, and we cannot assure you that we will have funds available to correct such defects or to make such improvements.

Our portfolio is concentrated in the industrial real estate sector, particularly in the automotive sector, and our business would be adversely affected by an economic downturn in that sector.

As of December 31, 2013, 91.8% of our portfolio, in terms of GLA, and 82.8% of our portfolio, in terms of annualized base rent, was made up of industrial properties. This concentration may expose us to the risk of economic downturns in the Mexican industrial real estate sector to a greater extent than if our properties were more diversified across other sectors of the real estate industry. In addition, leases to tenants in the automotive industry represent approximately 41.4% of our total leased area and 42.6% of our annualized base rent for our industrial properties as of December 31, 2013. This industry is subject to risks that could result in downturns which could adversely affect our tenants who are involved in this industry, including as a result of fluctuations in global oil prices and the slow economic recovery in the United States. If our tenants in this industry are unable to withstand such a downturn, they may fail to meet their rental obligations, seek rental concessions or be unable to enter into new leases. In such event, if we are unable to re-lease these spaces to tenants on favorable terms, our financial performance would be materially and adversely affected.

Events or occurrences that affect areas in which our real estate assets are geographically concentrated may impact our financial performance.

In addition to regional, national and international economic conditions, our operating performance is impacted by the economic conditions of the specific markets in which we have concentrations of real estate assets. As of December 31, 2013, (i) the following regions account for the following percentages of our industrial GLA: Chihuahua (20.3%); Tamaulipas (18.9%); and Nuevo Leon (12.6%); and (ii) the following states account for the following percentages of our retail and office GLA: Estado de Mexico (42.3%); Federal District (52.0%); and Guanajuato (5.7%). As a result of the geographic concentration of properties in these states, we are particularly exposed to potential downturns in these local economies, other changes in local real estate market conditions, social instability (such as crime) and natural disasters that occur in those areas (such as hurricanes, floods, earthquakes and other events). In particular, Chihuahua and Tamaulipas have, in recent years, experienced high levels of violent crime, which could adversely affect our tenants, our financial performance and the value of our properties. In the event of adverse economic or other changes in these states, our financial performance may be materially and adversely affected.

Our retail properties depend on anchor tenants or other major tenants to attract shoppers and could be adversely affected by the loss of, or a store closure by, one or more of these tenants.

Our retail shopping center properties are typically anchored by large, nationally recognized tenants. At any time, our retail tenants may experience a downturn in their business that may weaken significantly their financial condition. As a result, our retail tenants, including anchor or other major tenants, may fail to comply with their contractual obligations to us, seek concessions in order to continue operations or declare insolvency or bankruptcy, any of which could result in the termination of such tenants' leases and the loss of rental income attributable to the terminated leases. In addition, certain of our retail tenants may cease operations while continuing to pay rent, which could decrease customer traffic, thereby decreasing sales for our other tenants at the applicable retail property. In addition to these potential effects of a business downturn, mergers or consolidations among large retail establishments could result in the closure of existing stores or duplicate or geographically overlapping store locations. Moreover, our retail and office properties are subject to significant tenant concentration, with the largest retail and office tenant, Grupo Lancedo, representing 22.9% of our retail and office leased area and 11.9% of our retail and office annualized base rent as of December 31, 2013. In addition, our top ten largest industrial tenants represent 22.0% of industrial leased area and 23.7% of industrial annualized base rent, December 31, 2014.

Loss, or a store closure by, an anchor tenant or other major retail tenant could significantly reduce our occupancy level or the rent we receive from our retail properties, and we may not have the right to re-lease vacated space or we may be unable to re-lease vacated space at attractive rents or at all. Moreover, in the event of a default by an anchor tenant or other major retail tenant, we may experience delays and costs in enforcing our rights as landlord to recover amounts due to us under the terms of our agreements with those parties. The occurrence of any of the situations described above, particularly if it involves an anchor tenant with leases in multiple locations, could adversely affect our financial performance.

Our retail properties are subject to risks that affect the general retail environment, such as weakness in the economy, the level of consumer spending, the adverse financial condition of large retailing companies and competition from discount and internet retailers.

The retail sector is historically susceptible to periods of economic slowdown, which generally lead to a decrease in consumer spending. The success of our retail properties depends on several factors that relate to consumer spending and/or affect consumer income, including prevailing economic conditions, general business conditions, interest rates, inflation, availability of consumer credit, taxation, consumer confidence in future economic conditions, demographic and population trends, employment levels and wages.

Our financial performance can be affected by the sales volume of our retail tenants and on their ability to create a flow of consumers in our shopping centers, which is dependent on external factors such as national, regional and local economic conditions, consumer spending and consumer confidence, the financial condition of anchor tenants and other large retail companies, the opening of other shopping centers that compete with our shopping centers, the closing of stores in our shopping centers or a decline in the activities of the stores in our shopping centers. Our retail properties also face competition from retailers, discount retailers, outlet malls, internet retailers and other online businesses. Increases in consumer spending via the internet may significantly affect our retail tenants' ability to generate sales in their stores. New and enhanced technologies, including new digital

technologies and new web services technologies, may increase competition for certain of our retail tenants. Any of the foregoing factors could reduce consumer traffic to our shopping centers, which could adversely affect the financial condition of our retail tenants, the level of demand for retail space, the willingness of retailers to lease space in our shopping centers, and the relative popularity of our shopping center properties. In turn, these conditions could negatively affect market rents for retail space and could adversely affect our financial performance.

In addition, our ability to increase our revenue and operating income depends in part on steady growth in demand for the products and services offered by our tenants in our shopping centers. A decrease in demand, whether as a result of changes in consumer preferences, reduction of purchasing power or slowdown in the regional, national or global economy could result in a reduction of tenant revenue and, consequently, adversely affect our financial performance.

The retail sector is highly dependent on consumer preferences, which are subject to change, and we may not be able to anticipate and effectively respond to any such changes.

The retail sector is highly dependent on consumer preferences, which are subject to change, any we may not be able to anticipate and respond to any such changes. Changes in consumer preferences, the appearance of shopping centers and retail formats, including physical stores as well as e-commerce, and the construction of a growing number of shopping centers have contributed to ongoing changes and developments in the retail sector. Competition for consumer loyalty and differentiation are tightly connected to the measures taken to renew and develop these retail and shopping center formats. These projects include growing marketing expenditure, selection and modification of the store mix, parking spaces, increasingly complex architectural designs, expanding the number of leisure and service activities and other amenities. Any such changes in consumer preferences, spending patterns and prevailing trends in shopping center formats could reduce traffic at our retail properties, or require us to make significant expenditures in order to improve our properties to make them more attractive to tenants and customers. We cannot assure you that we will be able to anticipate and effectively respond to such trends and developments, and if we fail to do so, our financial performance may be adversely affected.

The occurrence of crime, violence or accidents at our retail properties may have an adverse effect on us.

Because shopping centers are public places and have a large flow of consumers, they are exposed to a variety of incidents, such as crime, theft, robbery, vandalism, violence and accidents, which may occur on or near the premises of our shopping centers, and which may also harm our customers and visitors. Mexico is currently experiencing high levels of narcotic and gang-related violence. Any of these incidents are beyond our control or our ability to prevent. If any of these incidents were to occur, the relevant property could face material damage to its image, and the shopping center's traffic could be reduced due to lack of confidence in the premises' safety, which would affect the respective tenants' volume of sales and the shopping center's results of operations, as well as the attractiveness of our shopping centers to potential tenants. In addition, although we maintain civil liability insurance, we may be exposed to civil liability and be required to indemnify any harmed or damaged visitors, which could result in an adverse impact on our financial performance.

We depend on the availability of public utilities and services, especially for water and electricity, and any reduction or interruption, or increase or volatility in the costs of these services may adversely affect us.

Public utilities, especially those that provide water and electricity, are fundamental for the sound operation of our properties. Any material interruption, or increase or volatility in the cost of these services could result in an increase in our costs and potential defaults in the lease agreements with our tenants. Accordingly, any interruption in the provision of these essential services may adversely affect our financial performance.

Contingent or unknown defects or liabilities could adversely affect our financial condition.

Our investment trusts have assumed certain existing defects or liabilities of the real estate properties comprising our current portfolio, some of which may be unknown or unquantifiable at the time of acquisition or as of the date hereof. Unknown defects or deficiencies might include title defects, title disputes, liens, servitudes or other encumbrances. Unknown liabilities might include liabilities for cleanup or remediation of undisclosed

environmental conditions beyond the scope of our environmental insurance coverage, claims of tenants, sellers or other persons, unpaid tax liabilities and accrued but unpaid liabilities, whether incurred in the ordinary course of business or otherwise.

Although we performed a legal due diligence review in connection with the acquisition by our investment trusts of the properties that comprise our current portfolio, this review did not include certain procedures designed to detect unknown liabilities including, without limitation, reviews of title chain documents and operational permits. We are subject to the risk that we assumed or will assume, as part of our property acquisitions, existing unknown defects or liabilities with respect to these properties, which were not detected during the diligence procedures.

In addition, we or our investment trusts may in the future acquire properties, subject to liabilities and without any recourse, or with only limited recourse, with respect to unknown liabilities. As a result, if a liability were asserted against us based on ownership of any of these properties, we may have to pay substantial amounts to defend or settle the claim. If the magnitude of such unknown defects or liabilities is high, individually or in the aggregate, our financial performance would be materially and adversely affected.

The sellers of the properties that we have acquired made customary, but limited representations and warranties.

The sellers of the properties that we have acquired made customary, but limited representations and warranties to us regarding these properties, which survive only for specified periods, and have agreed to indemnify us for breaches of such representations subject to specified deductibles or thresholds and caps, as applicable. Because many liabilities, including environmental liabilities, may not be identified within the applicable representation and warranty survival, or may exceed the caps and limits set forth in the relevant purchase agreements, we may have no or insufficient recourse against the sellers for these liabilities. Additionally, the sellers of the properties that we have acquired may have limited assets from which we may recover.

Our investment trusts have liabilities secured by security interests on substantially all of our assets, and therefore our assets and our financial performance could be adversely affected if we are unable to make required payments on our debt.

As of December 31, 2013, we and our investment trusts had approximately US\$1.0 billion in aggregate principal outstanding (consisting of approximately US\$951.3 million under our investment trusts' credit facilities and approximately US\$50.9 million under our secured VAT facilities). Each credit facility contains significant financial covenants, including covenants requiring maintenance of certain limits on debt service coverage and leverage ratios. Lenders under these credit facilities are the beneficiaries of liens over the properties that comprise our portfolio, and the cash flows deriving therefrom, or, in the case of our new secured VAT facilities, over our trust beneficiary rights held by us in our investment trusts, which were, pledged as collateral (including through security trusts).

Accordingly, we are subject to risks normally associated with debt financing, including the risk that our cash flows will be insufficient to meet required payments of principal and interest and that our vulnerability to adverse economic and industry conditions increases. Furthermore, higher indebtedness also exacerbates the other risks to which we are exposed, such as fluctuations in interest rates, deteriorations in market conditions or deteriorations in tenants' ability to pay rent. We cannot assure you that we will be able to refinance any maturing indebtedness, that such refinancing would be on terms as favorable or more favorable as the terms of the maturing indebtedness or that we will be able to otherwise obtain funds by selling assets or raising equity to make required payments on maturing indebtedness.

If our investment trusts are unable to make debt service payments as required, creditors could foreclose on the assets securing their credit facilities. A default on this indebtedness could therefore cause us to lose part or all of our investments. During any continued event of default under these credit facilities, we will be limited or prohibited from receiving any of the cash flows deriving from our properties. We expect that we or our investment trusts will incur additional indebtedness in the future, whether fixed-rate or variable-rate, to finance

additional acquisitions, which will increase our total indebtedness. Any such indebtedness may include, or any non-compliance may give rise to, collateral pledges, security interests or other liens or encumbrances over the assets of our fund, which security interests may be senior to the rights of our CBFI holders.

Moreover, we may agree to additional, and more restrictive, financial covenants with respect to credit facilities entered into in connection with future indebtedness. In addition, if (i) we violate covenants in our credit agreements, our investment trusts could be required to repay all or a portion of our indebtedness before the scheduled maturity date, at a time when we might be unable to arrange financing for such repayment or to arrange it on attractive terms or at all; and (ii) our trust may be responsible for the entire payment of certain of our or our investment trusts' financings in certain cases, including where our investment trusts misapply the proceeds from their credit facilities in violation of their obligations under their credit facilities, refuse their lenders access to the collateral under the facilities, initiate voluntary bankruptcy, dissolution or liquidation (*concurso mercantil*) proceedings, commit acts in bad faith, fraud or misconduct or if their representations and warranties under their credit facilities are intentionally false and result in material adverse consequences.

Certain of our interests in our investment trusts are pledged as collateral under our secured VAT facilities.

On October 10, October 29 and November 4, 2013, we entered into three secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited, a Macquarie Group entity, for an aggregate amount of up to US\$50.9 million, for the purposes of financing VAT in connection with our recently completed acquisitions, of which the secured VAT facility we entered into in connection to the acquisition of the DCT Portfolio, for an amount of US\$10.7 million, was repaid on March 13, 2014. These facilities are secured by (i) a first priority pledge over a VAT reimbursement account established by us in order to receive any payments under our value added tax refund entitlement relating to value added taxes paid in relation to our recently completed acquisitions, (ii) our right to receive such VAT refund and (iii) a share of the beneficiary rights issued by our investment trusts up to an amount corresponding to Ps.2.6 billion. If we fail to make debt service payments in accordance with these facilities, the lender could foreclose against the interests held by our fund in these investment trusts, which would have an adverse effect on us.

Insurance on our properties may not adequately cover all losses and uninsured losses could materially and adversely affect us.

Generally, our tenants will be responsible for the costs of insurance coverage for the properties we lease to them, including for casualty, liability, fire, floods, earthquakes, extended coverage and rental or business interruption loss. We purchase the insurance ourselves and our tenants are required to reimburse us for insurance premiums. However, there are certain risks, including losses from terrorism, that are not generally insured against, or that are not generally fully insured against, because it is not deemed economically feasible or prudent to do so. In addition, changes in the cost or availability of insurance could expose us to uninsured casualty losses. Under certain circumstances insurance proceeds may not be sufficient to restore our economic position with respect to an affected property and we could be materially and adversely affected. Furthermore, we do not have any insurance designated to limit any losses that we may incur as a result of known or unknown environmental conditions which are not caused by an insured event.

Environmentally hazardous conditions may adversely affect our financial performance.

We are subject to extensive environmental regulations under Mexican law, governing matters such as ecological planning, environmental risk and impact assessment, air pollution, natural protected areas, flora and fauna protection, conservation of natural resources, and soil pollution, among others. Mexican federal, state and local authorities, such as Mexico's Federal Ministry of Environment and Natural Resources (*Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales*), the Federal Attorney General's Office for the Protection of the Environment (*Procuraduría Federal de Protección al Ambiente*), the National Water Commission (*Comisión Nacional del Agua*) and Mexican state and municipal governments, have the authority to bring civil, administrative and criminal proceedings against companies that breach environmental laws and may suspend a non-complying property development. In addition, under applicable Mexican federal environmental laws, a current or previous owner or operator of real property may be liable for the cost of removing or remediating hazardous or toxic substances on such property. These laws often impose liability whether or not the owner or operator knew of, or was responsible for, the presence of hazardous or toxic substances.

Although our leases generally require our tenants to operate in compliance with all applicable laws and to indemnify us against any environmental liabilities arising from a tenant's activities on the property, we could be subject to strict liability by virtue of our ownership interest. We cannot be certain that our tenants will satisfy their indemnification obligations, if any, under our leases. Furthermore, the discovery of contamination or violations of environmental laws on any of our properties could lead to significant remediation costs or fines, penalties, or other liabilities or obligations attributable to the tenant of the property. Such liabilities or obligations may affect a tenant's ability to make payments to us, including rental payments and, where applicable, indemnification payments.

Some of our properties or properties that we or our investment trusts may acquire in the future contain, or may contain, underground storage tanks for the storage of hazardous or toxic substances or transformers which contain PCBs (polychlorinated biphenyls). Some of our current or future properties are or may be adjacent to or near other properties that have contained or currently contain underground storage tanks used to store hazardous or toxic substances. In addition, certain of our current or future properties are or may be on or are adjacent to or near other properties upon which others, including former owners or tenants of our properties, have engaged, or may in the future engage, in activities that may release hazardous or toxic substances. All of these operations create a potential for the release of hazardous or toxic substances or may cause us to incur testing or remediation costs that we may not be able to recover (in whole or in part) from the sellers of our portfolio.

Although we have conducted, in connection with past acquisitions, and plan to continue to conduct, in the context of future acquisitions, environmental assessments with respect to our properties, including "Phase 1" environmental assessments and regulatory compliance assessments with respect to tenants, these assessments are limited in scope and thus may fail to detect material environmental conditions, liabilities or compliance concerns. In particular, as a result of differences between United States and Mexican environmental laws, the environmental assessments conducted in Mexico may not be as extensive and may not have the same legal effect as assessments typically conducted in the United States, which may limit the efficacy of these in detecting adverse environmental conditions. From time to time, we or our investment trusts may acquire properties, or interests in properties, with known adverse environmental conditions where we believe that the environmental liabilities associated with these conditions are quantifiable and that the acquisition will yield a superior risk-adjusted return. Further, in connection with property dispositions, we may agree to remain responsible for, and to bear the cost of, remediating or monitoring certain environmental conditions on the properties. In either case, we may be materially incorrect in our assessment of the level of environmental risk or damages, which may entail substantial costs to us.

Moreover, we anticipate that the regulation of our business operations under Mexican federal, state and local environmental laws and regulations will increase and become more stringent over time. Mexico recently enacted the General Law on Climate Change (*Ley General de Cambio Climático*), and the regulations thereunder are currently being prepared by the Mexican Executive Branch. Such regulations may impose additional environmental obligations on some of our tenants, which may impact their financial performance and adversely affect their ability to pay rent under their respective leases. In addition, Mexico recently enacted legislation that allows class action lawsuits related to environmental liabilities. Under such legislation, we may be subject to class action lawsuits that may impact our financial condition, or that may otherwise have a material adverse effect on us or our properties.

On July 7, 2013, the Federal Law on Environmental Liability (*Ley Federal de Responsabilidad Ambiental*) entered into force. Among other things, this law is intended to expand environmental liability to include parties having indirectly, through actions or omissions, caused environmental damages. This new law provides that environmental damages can be sought in addition to any applicable administrative, civil or criminal penalties that may apply. Additionally, the entities and individuals authorized to initiate legal actions requesting repair of damages caused to the environment in general (even if such damages do not affect such parties real or personal properties) is broadened to include all residents of communities adjacent to or affected by damages to the environment, private not for-profit entities and non-governmental organizations having an environmental protection purpose or acting on behalf of affected communities and with more than three years of existence, and state and federal prosecutors for environmental protection. Furthermore, the statute of limitations for environmental liability is extended from five to 12 years. We cannot predict the extent of the impact that the

adoption of additional and more stringent environmental laws and regulations would have on our financial performance.

Our properties are subject to extensive regulations, including permit, license, zoning, water use and environmental requirements, which may result in significant costs and adversely affect our growth strategy.

Our properties are subject to various local laws and regulatory requirements, including permit and license requirements. Local regulations, including zoning restrictions and municipal or local ordinances, may restrict the use of our properties and may require us or our investment trusts to obtain approval from local authorities with respect to our properties, including prior to acquiring a property or when developing or undertaking renovations of any of these properties. Among other things, these restrictions may relate to the use of water and the discharge of waste water, fire and safety, seismic conditions, asbestos cleanup or hazardous material abatement requirements. We cannot assure you that existing regulatory policies will not adversely affect us or the timing or cost of any future acquisitions, developments or renovations, or that additional regulations will not be adopted that would increase such delays or result in additional costs. Our failure to obtain such permits, licenses and zoning and environmental approvals could have a material adverse effect on our financial performance.

Our growth will depend to a significant extent upon future acquisitions of real estate assets, and we may be unable to consummate acquisitions on advantageous terms or acquisitions may not perform as we expect.

Our growth strategy is primarily focused on the acquisition of real estate assets as opportunities arise on favorable terms. Our ability to acquire real estate assets on satisfactory terms is subject to the following risks:

- competition from other potential acquirers may significantly increase the purchase price of a desired property;
- we and our investment trusts may be unable to obtain the necessary debt or equity financing to consummate an acquisition on satisfactory terms or at all; and
- we and our investment trusts may acquire real estate assets that do not perform as expected, and our property administrators may not successfully manage and lease those properties to meet our expectations.

Agreements for the acquisition of real estate assets are typically subject to customary conditions to closing, and we may spend significant time and money on evaluation and negotiation of potential acquisitions that are not consummated. In addition, we may acquire real estate assets without any recourse, or with only limited recourse, for liabilities, whether known or unknown, such as claims for environmental contamination or claims by tenants, sellers or other persons.

Although MIRA and our Manager's management team have experience in identifying investment opportunities, we cannot assure you that our Manager will be able to identify a sufficient number of appropriate investments for us. If we or our investment trusts cannot complete acquisitions of real estate assets on favorable terms, or operate acquired real estate assets to meet our goals or expectations, our financial performance could be materially and adversely affected.

Our growth depends on external sources of capital, which may not be available on favorable terms or at all.

We intend to grow through acquiring real estate assets, which we intend to finance largely through new debt or equity funding. We may not be in a position to take advantage of attractive investment opportunities for growth if we are unable, due to global economic uncertainty or otherwise, to access capital markets on a timely basis and on favorable terms or at all.

Our access to capital will depend upon a number of factors over which we have little or no control, including general market conditions and the market's perception of our current and potential future earnings. The availability of financing may be limited in Mexico and the rates and general terms and conditions are often not competitive with those of countries such as the United States. In addition, domestic and international financial

markets have exhibited substantial volatility and instability since the global financial crisis of 2008-2009, and the global economy continues to exhibit substantial uncertainty as a result of factors such as the fiscal crisis in the European Union and the slow recovery in the United States, among other developments. If general economic instability or downturn leads to an inability to borrow at attractive rates or at all, our ability to obtain capital to finance the purchase of real estate assets could be negatively impacted. In addition, present and future financial covenants under credit facilities of other indebtedness may restrict our operational flexibility and our ability to grow our business, through acquisitions or otherwise, by means of debt financing.

If we are unable to obtain capital on terms and conditions that we find acceptable, we likely will have to reduce the number of properties we can purchase, and the levered return on the properties we do purchase may be lower. In addition, our ability to refinance all of our debt, on acceptable terms or at all, is subject to all of the above factors, and will also be affected by our future financial position, results of operations and cash flows, which additional factors are also subject to significant uncertainties, and therefore we may be unable to refinance our debt, as it matures, on acceptable terms or at all. All of these events would have a material adverse effect on our financial performance.

We may be unable to successfully expand our operations to other real estate sectors or to new geographic markets, which could adversely affect our income from real estate investments in those sectors or markets.

Upon completion of our Global Offering, our portfolio consisted entirely of industrial real estate properties. Although our business strategy contemplates a diversification of our real estate portfolio in terms of real estate sector, including investments in retail and office real estate, we may be unable to continue to successfully expand our operations to these sectors. Investments in new real estate sectors, whether in connection with our recently completed acquisitions or any acquisitions we may seek to undertake in the future, may expose us to risks to which we have not historically been exposed, including with respect to our competition, insurance and regulatory regimes and tenant base and behavior. In addition, if the opportunity arises, we may explore acquisitions of properties in new markets inside of Mexico. Each of the risks applicable to our ability to successfully acquire, integrate and operate properties in our current markets may also apply to our ability to successfully acquire, integrate and operate properties in new real estate sectors or geographic markets. For example, we may be required to make considerable expenditures before we achieve any scale in new real estate sectors or geographic markets or generate any significant associated revenues. Our ability to gain entry into and operate successfully in additional asset types or geographic markets is dependent upon a number of factors, including our ability to locate and secure prime locations, the level of existing and future competition, the availability of additional capital, and favorable market conditions. In addition to these risks, we may not possess the same level of knowledge with respect to market dynamics and conditions of any new real estate sector or geographic market in which we may attempt to expand, which could adversely affect our capacity to expand into and operate in any such real estate sectors or geographic markets. We may be unable to obtain the desired returns on our investments in these new real estate sectors or geographic markets. If we are not successful in expanding into new real estate sectors or geographic markets, our financial performance may be adversely affected.

We may experience a diminution in the fair value of our real estate assets and be forced to recognize impairment charges, which could materially and adversely impact our financial performance.

The value of our real estate assets is recorded initially in our financial statements at fair value in the case of an acquisition accounted for as a business combination, or at the aggregate acquisition costs and related transaction costs in the case of an acquisition accounted for as an asset acquisition. Subsequently our real estate assets are valued pursuant to independent appraisals performed annually. Each such subsequent independent appraisal may determine that there has been a diminution in the fair value of our real estate assets. A diminution in the fair value of our real estate assets could result from several factors that are beyond our control, including market conditions, inability of tenants to make rent payments or early termination of tenant leases.

If subsequent fair value analyses result in a diminution in the fair value of our real estate assets, we would recognize unrealized losses through earnings and write down the fair value of such assets to a new cost basis, based on the fair value of such assets on the date the carrying value exceeds its fair value, reflecting non-cash losses at the time of recognition. Subsequent disposition or sale of such assets could further affect our future losses or gains, as they are based on the difference between the amount of consideration received and the carrying value of such assets at the time of disposition or sale. Any recognition of a fair value decrement may adversely impact our financial performance and the price of our CBFIs.

Consideration for future acquisitions may reflect a 'portfolio premium'. Under IFRS, we are required to record the aggregate value of our real estate properties as the sum of the fair value of the individual properties. As a result, goodwill may be recognized in connection with an acquisition accounted for as a business combination in the event that the total consideration paid for the real estate properties exceeds their fair value. Goodwill recognized on our financial statements is subject to annual impairment testing, which could result in the recognition of impairment charges in our statement of comprehensive income.

We expect to be exposed to risks associated with property development.

Substantially all of the properties in our portfolio are developed properties and therefore we do not currently engage in development, construction or redevelopment activities (other than tenant improvements or expansions in the ordinary course). However, as part of our recently completed acquisitions, we acquired 66,676 square meters of land adjacent to a number of our properties, which we may in the future seek to sub-divide from our properties and/or develop. In addition, we expect that we will engage in other development activities in the future, which would subject us to certain risks that are, in most cases, greater than the risk associated with the acquisition of fully developed and operating properties, including, without limitation:

- significant time lag between commencement and stabilization of operations, subjecting us to greater risks due to fluctuations in the general economy, including global, national, regional and local economic downturns;
- the availability and timely receipt of zoning and other regulatory approvals;
- the cost and timely completion of construction (including unanticipated risks beyond our control, such as weather or labor conditions, shortages of materials and construction overruns);
- the availability and pricing of financing on satisfactory terms or at all; and
- the ability to achieve an acceptable level of occupancy and rents upon completion to make the property profitable.

These risks could result in substantial unanticipated delays or expenses and, under certain circumstances, could prevent completion of development or redevelopment projects once undertaken, any of which could have an adverse effect on our financial performance.

We cannot assure you that we will be able to, or will choose to, make distributions to our CBFi holders.

We are not obligated to make distributions. Distributions will be made at the discretion of our Manager unless inconsistent with our distribution policy (in which case the approval of our Technical Committee will be required), and will depend on our earnings, financial condition, cash requirements, covenants in financial arrangements, maintenance of FIBRA qualification, and other factors as may be deemed relevant from time to time. In addition, our distribution policy may change from time to time with the approval of our Technical Committee. Cash available for distributions is expected to depend on rental income from the real estate assets held by us and our investment trusts, which rental income is subject to risks and uncertainties that are beyond our control. Depending on these factors, we may not be able to make distributions in the future, and we cannot assure you that any such distributions will be made.

We may be unable to control our operating costs, or our expenses may increase, even if our income does not, which would adversely affect our financial performance.

Our operating costs may increase as a result of factors that are beyond our control, including related to increases in (i) insurance costs; (ii) needed maintenance with respect to our properties; (iii) vacancies at our properties; (iv) costs of compliance with governmental regulation, including zoning, environmental and real estate

and other tax laws, and related fines and penalties; (v) interest rates; (vi) capital expenditure requirements; and (vii) need for personnel.

The expense of owning and operating a property is not necessarily reduced when circumstances such as market factors and competition cause a reduction in income from the property. As a result, if revenue declines, we may not be able to reduce our expenses accordingly. Costs associated with real estate investments generally will not be reduced even if a property is not fully occupied or other circumstances cause our revenues to decrease. Therefore, if our operating costs increase as a result of any of the foregoing factors, our financial performance may be adversely affected.

Certain of our properties may be subject to natural or other disasters, which could cause significant damage to our properties and adversely affect our financial performance.

Certain of our properties are located in areas which are more susceptible to, and could be significantly affected by, natural disasters that could cause significant damage to our properties. In particular, a number of our properties are located in regions that are susceptible to earthquakes. Moreover, a number of our properties are also located in regions that are susceptible to droughts and water scarcity, which would lead to unexpected increases in our or our tenants' water supply costs. If we experience a loss, due to such natural disasters or other relevant factors, that is uninsured or which exceeds our policy limits, we could incur significant costs and lose the capital invested in the damaged properties, as well as the anticipated future revenue from those properties, which could adversely affect our financial performance.

Increases in interest rates could increase the amount of our debt payments and adversely affect our financial performance.

As of December 31, 2013, we, together with our investment trusts, have approximately US\$250.9 million in variable indebtedness outstanding, with the capacity to borrow up to an additional US\$33.5 million of variable rate debt, subject to compliance with certain conditions. In addition, we and our investment trusts may in the future enter into credit facilities or otherwise incur indebtedness with variable interest rates. Therefore, increases in interest rates, if not completely and effectively hedged, may increase interest payments. In addition, if we need to repay existing debt during periods of rising interest rates, we may be required to incur additional indebtedness at higher rates. Interest payments under our and our investment trusts' debt service obligations, reduce our ability to make distributions, and reduces funds available to, directly or indirectly through our investment trusts, carry out our activities or pursue business opportunities.

Fluctuations in the value of the Peso against the US Dollar may have an adverse effect on our financial performance.

Historically, the value of the Mexican Peso relative to the US Dollar has fluctuated significantly. The Mexican Peso appreciated against the US Dollar by 5.5% in each of 2009 and 2010, depreciated by 12.9% in 2011, appreciated by 7.0% in 2012, and depreciated by 0.9% during 2013. The Mexican Central Bank may from time to time intervene in the foreign exchange market in an attempt to minimize volatility and support an orderly market. The Mexican Central Bank and the Mexican government have also promoted market-based mechanisms for stabilizing foreign exchange rates and providing liquidity to the exchange market, such as using over-the-counter derivatives contracts and publicly- traded futures contracts. We cannot assure you that such measures will achieve their desired effects, and even if they do, it is expected that the Peso will remain subject to significant fluctuations against the US Dollar.

Severe devaluation or depreciation of the Peso may also result in disruption of the international foreign exchange markets. This may limit our ability to transfer or to convert Pesos into US Dollars and other currencies, for example, for the purpose of making timely payments of interest and principal on debt, and may have an adverse effect on our financial performance in future periods by, for example, increasing in Peso terms the amount of our foreign currency-denominated liabilities and the rate of default among our tenants. While the Mexican government does not currently restrict, and for many years has not restricted, the right or ability of Mexican or foreign persons or entities to convert Pesos into US Dollars or to transfer other currencies outside of Mexico, the Mexican government could institute restrictive exchange control policies in the future. The effect of any exchange control measures adopted by the Mexican government on the Mexican economy cannot be predicted.

Approximately 76.5% of the leases in our portfolio (comprised of 92.4% of industrial leases), based on annualized base rent as of December 31, 2013, were denominated in US Dollars. However, a portion of our operating expenses are denominated in Pesos. Therefore, an appreciation of the Peso against the US Dollar is likely to decrease our income, and could adversely affect our financial performance. In addition, an appreciation of the Peso is likely to affect the financial performance of our tenants that manufacture goods in Mexico for exportation. Conversely we may be adversely affected by a depreciation of the Peso, given that a portion of our revenues are denominated in Pesos and a significant portion of our financial expenses are denominated in US Dollars. In addition, a depreciation of the Peso could also lead to a decrease in consumption across the retail sector in Mexico, which could adversely affect the revenues of our retail tenants, the demand for our shopping center properties or our ability to collect rent from our retail tenants.

Our hedging strategies may not be successful in mitigating our risks associated with interest rates and could reduce the overall returns on your investment.

We may use derivative financial instruments to provide a level of protection against interest rate fluctuation risks, but no hedging strategy can protect us completely. Hedging instruments involve risks, such as the risk that the counterparties may fail to honor their obligations under these arrangements and that these arrangements may not be effective in reducing our exposure to interest rate changes. In addition, the nature and timing of hedging transactions may influence the effectiveness of our hedging strategies. Poorly designed strategies or improperly executed transactions could instead have the effect of increasing our risk and losses. Moreover, hedging strategies involve transaction and other costs. We cannot assure you that our hedging strategy and the derivatives that we use will adequately offset the risk of interest rate volatility or that our hedging transactions will not result in losses that may reduce the overall return on your investment.

We may incur losses with respect to our US Dollar-denominated leases.

Although approximately 76.5% of the leases in our portfolio (comprised of 92.4% of industrial leases), based on annualized base rent as of December 31, 2013, are denominated in US Dollars, we may not be able to receive payments of amounts owed to us by our obligors in US Dollars because, under the Mexican Monetary Law (*Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos*), obligations to make payments in a foreign currency, whether by agreement or upon enforcement of a judgment, may be discharged in Pesos at the exchange rate for Pesos prevailing at the time and place of payment or judgment as determined by the Mexican Central Bank and published in the Official Gazette on the date of the payment. Accordingly, pursuant to the Mexican Monetary Law, we may be forced to accept payments for US Dollar-denominated obligations in Pesos.

ii. Risks Related to our Organizational Structure, our Manager and our Property Administrators

We are dependent upon our Manager to manage our business and implement our growth strategy, and to maintain and supervise property administrators in order to manage and maintain our properties.

Substantially all personnel and services that we require will be provided to us by our Manager, our internal property administrator and our external property administrators. Our ability to achieve our business objectives depends on our Manager and its ability to manage our fund, identify and complete new acquisitions for us, execute our financing strategy and effectively supervise the activities of our property administrators. It also depends on our internal and external property administrators' ability to maintain our properties and administer our leases with tenants, among other day-to-day property administration activities associated with our properties. Accordingly, our business is dependent upon our Manager's business contacts, ability to successfully hire, train, supervise and manage its personnel and supervise our property administrators and its ability to implement our strategies. If we lose the services provided by our Manager, our internal or external property administrators or their key personnel, our business and financial performance may be adversely affected.

We may be unable to duplicate the quality and depth of management available to us through our internalized property administration platform, or by hiring other managers or property administrators. Also, in the event our Manager or property administrators are unwilling or unable to continue to provide services to us, our cost of obtaining substitute services may be greater than the fees we pay our Manager and property administrators under the then current arrangements, and as a result our expenses may increase.

In addition, members of our Manager and our internal and external property administrators' senior management teams have outside business interests, including ownership and, in some cases, management responsibilities related to certain properties and entities separate from us and our activities, which may place competing demands on their time. The presence of outside business interests may present a conflict in that they could interfere with the ability of the members of our Manager's and our internal and external property administrators' senior management teams to devote time and attention to our business and affairs and, as a result, our business could be adversely affected.

As of December 31, 2013, our property administration agreements with our external property administrators for the FCM Portfolio and the Carr Portfolio expire in May 2015 (with an ability to terminate after 12 months from the acquisition), and November 2014 (with an ability to terminate after providing 30 days notice), respectively. We cannot assure you that we will be able to renew or replace our property administrators, or that we will be successful in integrating the administration of these respective properties under the activities of our Internal property administrator, or that such integration would provide for satisfactory property administration on as favorable terms as our current property administrators, or at all. If we are unable to renew or replace our property administrators with property administrators that perform satisfactory services on acceptable terms, our financial performance could be adversely affected.

We are not able to control the day-to-day operations, controls and systems of our external property administrators and any other third-party service providers, and thus any failure on the part of these parties to maintain adequate and effective controls and systems could adversely affect our financial reporting.

Our strategy of implementing an internal property administration platform may be unsuccessful.

As of December 31, 2013, the day-to-day administration of our properties is administered as follows (i) our industrial properties are administered by MMREIT Property Administration, our internal property administrator, which was established by, and is a wholly-owned subsidiary of, our fund; (ii) the properties comprising the FCM Portfolio, and the Carr Portfolio are administered by our external property administrators; (iii) the properties comprising the Kimco Portfolio are administered by our JV Partner, Frisa. Our external property administrators were contracted by our investment trusts and are supervised by our Manager and our Technical Committee. We believe our external property administrators and our JV Partner, Frisa, are well-positioned to continue to provide property administration services. Our property administration agreements with our external property administrators for the FCM Portfolio and the Carr Portfolio expire in May 2015 (with an ability to terminate after 12 months from the acquisition), and November 2014 (with an ability to terminate after providing 30 days notice), respectively, after which date we expect that our internal property administrator will serve as the property administrator for each of these respective portfolios. We expect that our JV Partner, Frisa, will continue to manage the Kimco Portfolio.

We cannot assure you that our strategy of integrating our property administration activities under an internal property administration platform will be successful. Neither we nor our Manager have any operating track record or business history operating an internal property administration and leasing platform, and therefore we will be subject to all the risks and uncertainties associated with any new business activity, including the risk that we will not successfully achieve our objectives. Our internal property administrator was established in December 2013, and, prior to such date, the properties currently administered by it were administered by external property administrators. Therefore, our internal property administrator has only limited experience with its activities as currently performed. We cannot provide any assurance that our internal property administrator will be successful in administering these properties, nor can we provide any assurance that our internal property administrator will be able to integrate under its activities the administration of additional properties upon the expiration of external property administration arrangements (such as those currently in effect with our external property administrators for the FCM Portfolio, and the Carr Portfolio, as well as those with our JV Partner, Frisa, for the Kimco Portfolio).

If our internal property administrator is unsuccessful in the administration of the properties currently administered by it, or in the integration and administration of additional properties, we may be unable to renew or timely find replacement property administrators, and our financial performance could be adversely affected. In addition, any failure by our internal property administrator or delay in renewing our external property administration

arrangements could have an adverse effect on our ability to timely access information and recordkeeping with respect to our properties, which could cause delays or gaps in our financial reporting.

Our Management Agreement was not negotiated on an arm's-length basis, and therefore its terms may not be as favorable to us as they would have been if negotiated with unrelated third parties.

Our Management Agreement was negotiated between related parties and the terms, including the fees payable to our Manager, termination and other provisions, may not be as favorable to us as they would have been if negotiated on an arm's-length basis between unrelated parties. In addition, we may choose not to enforce, or to enforce less vigorously, our rights under this agreement because of our desire to maintain our ongoing relationship with our Manager, its senior management team, and certain members of our Technical Committee, given our relationships with them as related parties. Moreover, our relationship with our Manager is difficult and costly to terminate. Our CBFIs holders may terminate our Management Agreement with our Manager with or without cause, in each case at an Extraordinary Holders Meeting (which, to be duly convened, requires holders representing more than 50% of our outstanding CBFIs, excluding CBFIs held by our Manager or any of its affiliates, to be present) with the favorable vote of the holders representing more than 50% of the CBFIs represented in such meeting that carry a right to vote on such resolution, excluding CBFIs held by the Manager or any of its affiliates. However, unless our Manager is dismissed with cause (defined as fraud, gross negligence (where such gross negligence has a material adverse effect) or willful misconduct of our Manager, in each case as determined by a final and non-appealable judgment issued by a court of competent jurisdiction), our Manager will, for a period of ten years, become an advisor of our fund in respect of certain matters described in our Trust Agreement, without investment or operational discretion in respect of our fund or the authority to instruct our Trustee, and will be entitled, in its capacity as an advisor, to an advisory fee calculated from the date of the Manager's removal in the same manner as the base management fee and the performance fee under the Management Agreement.

We may be adversely affected by the removal or substitution of our Manager.

Under our Trust Agreement and our Management Agreement, our Manager may only be substituted under certain circumstances which, in certain cases, require a resolution from our CBFIs holders. Notwithstanding, we cannot assure you that an event giving rise to the substitution of our Manager will not occur. Managing our trust requires a high level of expertise and we cannot assure you that it will be possible to hire a replacement with the requisite competency in order to comply with the object and purpose of our fund on terms substantially similar to those set forth in our Management Agreement or at all. In addition, we cannot assure you that a replacement manager would have sufficient asset management experience comparable to ours, or a national and international reputation or capacity to carry out its duties as substitute manager. Therefore, the removal or substitution of our Manager could have a material adverse effect on our fund, our investment trusts, and our financial performance.

The removal, resignation or substitution of our Manager may also trigger acceleration events or other contractual rights or obligations under agreements to which our fund or our investment trusts are a party. For example, contractual counterparties such as lenders may require that our financing agreements include conditions such as the ongoing involvement of Macquarie Group in our fund, and may require that the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie Group entity trigger events of default giving rise to acceleration of loan repayments, or other contractual rights or obligations. In addition, co-investment arrangements which we or our investment trusts may enter into with a syndicate, consortia or other co-investors (which co-investors may include Macquarie Group entities or Macquarie Group-managed vehicles or investments), may also be conditioned on the ongoing involvement of Macquarie Group in our fund, and may require that the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie Group entity trigger rights of first offer or first refusal, tag-along, drag-along or similar rights on behalf of the co-investors (which rights may be exercisable by co-investors that are Macquarie Group entities or Macquarie Group-managed vehicles or investments in priority to other co-investors). The consequences of any of these or other contractual events, rights or obligations that may be triggered by the removal or resignation of our Manager or substitution of our Manager with a non-Macquarie entity could adversely affect our financial performance.

We are subject to conflicts of interest by virtue of our relationship with Macquarie Group, which conflicts could result in decisions that are not in the best interests of our CBFIs holders.

We are externally managed by our Manager, which is a corporation within MIRA, a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group. MIRA is part of a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services, engaging in a broad spectrum of activities in the ordinary course of its business, including through its activities as a lender to third-party borrowers or as an advisor or fund manager to third-party investors, or otherwise, where its interests or the interests of third parties, such as clients or investments, may come into conflict with the interests of our fund or our CBFH holders. Although three of the eight members of our Technical Committee are currently independent members, the non-independent members include affiliates of our Manager. We cannot assure you that any potential conflict of interests that may arise due to our Manager's relationship with MIRA or Macquarie Group will not be resolved in a manner more advantageous to MIRA or Macquarie Group and less advantageous to us and our CBFH holders.

In addition, in the course of its investment banking and/or advisory business, Macquarie Group may represent potential purchasers, sellers and other involved parties with respect to businesses which may be suitable for investment by our fund. In such a case, the client may require Macquarie Group to act exclusively on its behalf, thereby precluding our fund from acquiring or investing in such business. Macquarie Group will be under no obligation to decline such engagements in order to make the investment opportunity available to us. In connection with its advisory business, Macquarie Group may come into possession of information that limits its and our ability to engage in potential transactions. Our activities may be constrained as a result of our Manager's ability to use such information. In certain sale assignments, the seller may permit our fund to act as a buyer or investor, which would raise certain conflicts of interest inherent in such a situation. Macquarie Group has long-term relationships with a significant number of corporations and their senior management. In addition, Macquarie Group advises and provides investment banking, debt and equity capital market and other services to a large number of institutional clients, including leveraged buy-out and other private equity funds with investment objectives similar to or the same as those of our fund and strategic buyers, both of which may be in a position to compete with our fund for an investment opportunity. Moreover, the Macquarie Funds Group, an operating group within Macquarie Group, manages private equity and hedge fund-of-funds, and as a result Macquarie Group maintains a number of relationships across the alternative asset class, including with potential buyers and sellers in real estate transactions. In determining whether to pursue a particular transaction on behalf of the Fund, these relationships will be considered by Macquarie Group, and there may be certain potential transactions which will not be pursued on behalf of our fund in view of such relationships. For example, when Macquarie Group represents a buyer seeking to acquire a particular real estate asset, we may be precluded from investing in that business. Although our Management Agreement grants us a priority with respect to investment opportunities that fall within our investment objective and comply with our investment restrictions, this priority is only in respect to opportunities sourced by MIRA itself, which will be offered to us in priority to other MIRA-managed funds, and does not apply to opportunities sourced by other entities within Macquarie Group, and therefore, investment opportunities that are favorable to us may be allocated to other entities within Macquarie Group. We cannot assure you that all potentially suitable investment opportunities which come to the attention of Macquarie Group will be made available to us.

In addition, we may co-invest with clients or potential clients of Macquarie Group, Macquarie Group-managed or sponsored vehicles and/or separately managed accounts in particular investment opportunities and the relationship with such clients, funds, vehicles or accounts could influence the decisions made by our Manager, the Technical Committee and/or the personnel responsible for these co-investments.

Our Manager has significant influence over our activities and over our operational, financing and investments policies, and, with limited exceptions, may act without our CBFH holders' approval.

Our Manager, in its capacity as Manager and as a result of its ability to appoint members of our Technical Committee, will have significant influence over our activities, and may use this influence in a manner that is not in the best interests of us or our CBFH holders. As passive investors, our CBFH holders will not have an opportunity to evaluate potential investment and disposition decisions before they are implemented (other than investments that represent 20% or greater of the value of our trust estate, in a single transaction or a series of related transactions during a twelve-month period), and therefore must rely on our Manager to conduct and manage our affairs. Moreover, our Technical Committee and our CBFH holders have only limited rights to review and approve our Manager's decisions with respect to the operations of our fund.

Our Manager determines, to a significant extent, our operational, financing and investment decisions and may impact our fund's and our investment trusts' compliance with applicable Mexican federal income tax regulations, acquisitions, dispositions, growth strategies, operations, indebtedness, capitalization and distributions. Such actions could adversely affect the market value of our CBFI's and our ability to provide returns to our investors. In addition, our Technical Committee may alter our current policy on investments, borrowing and distributions, at any time without CBFI holders' approval. If our borrowing policy changed, we could become more highly leveraged, which could result in an increase in our debt service costs. Higher leverage also increases the risk of default on our obligations. In addition, a change in our investments, including the manner in which we allocate our resources across our portfolio or the types of assets in which we seek to invest, may increase our exposure to interest rate risk, real estate market fluctuations and liquidity risk.

Macquarie Group or related parties of our Manager may be creditors or acquire indebtedness of our fund, and these interests of these creditors may not coincide with the interests of our fund.

Macquarie Group entities or certain related parties of our Manager may be creditors or acquire indebtedness of our fund, and these interests of these creditors may not coincide with the interests of our fund. On October 10, October 29 and November 4, 2013, we entered into three secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited, a Macquarie Group entity, for an aggregate amount of US\$50.9 million, for the purposes of financing VAT in connection with our recently completed acquisitions, of which the secured VAT facility we entered into in connection with the acquisition of the DCT Portfolio, for an amount of US\$10.7 million, was repaid on March 13, 2014. In addition, in connection with our acquisition of our initial portfolio, we entered into a secured VAT facility with Macquarie Bank Limited, for an amount of US\$70.0 million, which facility was repaid on February 13, 2013. Even though Macquarie Bank Limited is an affiliate of our Manager, the interests of this creditor will not necessarily be aligned with the interests of our fund and with the interests of the CBFI holders.

Our Manager and our external property administrators and their respective affiliates, including their senior management teams, face conflicts of interest with us, which could result in actions that are not in the best interest of us or our CBFI holders.

Our fund is externally managed by our Manager, and certain portfolios of real estate properties are externally administered by our external property administrators. Therefore, as third-parties external to us, the incentives of our Manager and our external property administrators may at times conflict or not be wholly aligned with the best interests of our fund.

The fees paid by us to our Manager and our external property administrators could influence their decisions with respect to our activities. Among other matters, these compensation arrangements could affect our Manager and its affiliates' judgment with respect to additional offerings of CBFI's and future acquisitions, or our external property administrators' judgment with respect to tenant leases. The fees our Manager and our external property administrators receive in connection with transactions involving the acquisition and management of our assets and the administration of our properties and our tenant leases are not necessarily based on the long-term quality of the investment or lease or the quality of the services rendered to us. Furthermore, certain of our Manager's and our external property administrators fees are performance based, and this method of compensation could encourage certain acquisitions, lease arrangements, contracting of services or other transactions or activities related to our properties in which we overpay or take on undue risk.

In addition, certain of our external property administrators and their affiliates have other operations in Mexico and we cannot assure you that such external property administrators will not favor the properties owned by them or their affiliates over the properties administered for us. Moreover, certain of our external property administrators, may face certain conflicts of interest in their role as property administrator by virtue of the fact that certain of such property administrators are affiliates of the sellers from which we purchased the respective properties being administered by them. Additionally, certain of our external property administrators may be incentivized to take actions that would maximize the benefits to their affiliates, as the sellers in connection with our property acquisition agreements, under certain post-closing purchase price adjustments, earn-outs or contingencies, and minimize any applicable indemnity obligations on the part of these sellers, in each case under the purchase agreements pursuant to which our investment trusts will acquire these properties. These and any other conflicts of interest that our external property administrators may face based upon the respective purchase agreements

may incentivize them to take actions in their role as property administrators that have adverse consequences on us, and our properties, which may adversely affect our financial performance.

Joint venture investments that we may make in the future could be adversely affected by our lack of sole decision-making authority, our reliance on joint venture partners' financial condition and disputes between us and our joint venture partners.

In connection with our recent acquisition of nine retail properties from Kimco, we have consummated a joint venture investment with Frisa, whereby the properties acquired will be held by two investment trusts in which we will own a 50% interest, with Frisa holding the remaining 50% interest. Of these properties, three are located in the Mexico City metropolitan area, two in Tuxtepec, two in Cancun, one in Guadalajara and one in Monterrey. These properties have total GLA of 192,006 square meters, and are 90.1% occupied, in each case as of February 28, 2014. In addition, we may co-invest in other properties with third parties or related parties, through partnerships, joint ventures or other entities, acquiring non-controlling interests in or sharing responsibility for managing the affairs of a property, partnership, joint venture or other entity. In the context of such joint venture investments, we are not in a position to exercise sole decision-making authority regarding the property, partnership, joint venture or other entity. Investments through partnerships, joint ventures, or other entities may, under certain circumstances, involve risks not present were a third party not involved, including the possibility that joint venture partners might become bankrupt, fail to fund their share of required capital contributions, make poor business decisions or block or delay necessary decisions. Joint venture partners may have economic or other business interests or goals which are inconsistent with our business interests or goals, and may be in a position to take actions contrary to our policies or objectives. Such investments may also have the potential risk of impasses on decisions, such as a sale, because neither we nor our joint venture partners would have full control over the partnership or joint venture. Disputes between us and our joint venture partners may result in litigation or arbitration that would increase our expenses and prevent the members of our management team from focusing its time and effort on our business. Consequently, action by, or disputes with, our joint venture partners might result in subjecting the properties owned by the partnership or joint venture to additional risk. In addition, we may in certain circumstances be liable for the actions of our joint venture partners.

As a result of becoming a Mexican trust with securities registered with the Mexican National Securities Registry, we are subject to financial reporting and other requirements for which our financial and accounting systems, procedures and controls may not be adequately prepared.

As a Mexican trust with securities registered with the Mexican National Securities Registry, we incur significant legal, accounting and other expenses, including costs associated with public entity reporting requirements and corporate governance requirements, including requirements under the Mexican Securities Market Law Internal Rules (*Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores*) and the General Provisions Applicable to Securities Issuers and other Participants of the Securities Market (*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*). We are a recently formed entity and therefore we continue to develop and enhance an integrated accounting platform for our properties. If we fail to implement proper business controls, our results of operations could be affected or we could fail to meet our reporting obligations. In addition, if we identify significant deficiencies or material weaknesses in our internal control over financial reporting that we cannot remediate in a timely manner, we could become subject to delisting from the Mexican Stock Exchange, an investigation by the CNBV and civil or criminal sanctions. Our Manager may be required to devote significant time and incur significant expense to remediate any significant deficiencies or material weaknesses that may be discovered and may not be able to remediate any significant deficiency or material weakness in a timely manner. Deficiencies, including any material weaknesses, in our internal control over financial reporting which may occur in the future could result in errors in our financial statements that could require us to restate our financial statements, cause us to fail to meet reporting obligations and cause our investors or the market to lose confidence in our reported financial information, all of which could lead to a decline in the trading price of our CBFIs, or otherwise materially adversely affect our reputation and our financial performance.

Our trust is an issuing trust, not a guarantee trust.

Our trust is not a guarantee trust created pursuant to an agreement whereby our CBFI holders acquire rights to receive dividend payments on our CBFIs with the net proceeds that, from time to time, constitute our trust estate, but rather an issuing trust. Therefore, the recovery of our CBFI holders' investment is subject to the receipt by our trust of sufficient funds from investments in real estate assets, made directly or through our investment trusts.

The assets of our fund may be used to pay indemnities.

Our Trustee may use the funds contained in our trust accounts in order to indemnify and hold harmless our Manager and its affiliates, each of its shareholders, employees, advisers (including persons that are not members of the Board of Directors, the Technical Committee, or Audit and Practices Committee), employees, temporary personnel, members, directors and agents, and all of the affiliates of the foregoing; our Trustee any of its employees, advisers, agents or fiduciaries; each person that is or has been a member of our Technical Committee; and any other person designated by our Manager as a covered person that provides services to our fund, among others. These indemnities could also apply to reimbursements of costs expenses incurred with respect to making a claim. If our Trustee uses our fund's assets to pay indemnities, the resources available to pay distributions would be reduced and thereby distributions would be negatively affected.

iii. Risks Related to Mexico

Unfavorable economic conditions in Mexico may adversely affect our financial performance.

The results of our operations are dependent on economic conditions in Mexico. The recent global financial crisis had significant adverse consequences on the Mexican economy, which in 2009 contracted by 6.0% in terms of GDP. Moreover, in the past, Mexico has experienced prolonged periods of economic crises, caused by internal and external factors. Those periods have been characterized by economic contraction, exchange rate instability, high inflation, high domestic interest rates, a reduction of international capital flows, a reduction of liquidity in the banking sector, high unemployment rates and social instability. As a result, our financial performance may be affected by developments in Mexico, over which we have no control. We cannot assure you that economic conditions in Mexico will not worsen, or that those conditions will not have an adverse effect on our financial performance.

The Mexican government has exercised, and continues to exercise, significant influence over the Mexican economy.

The Mexican federal government has exercised, and continues to exercise, significant influence over the Mexican economy. Accordingly, Mexican federal governmental actions and policies concerning the economy, state-owned enterprises and state controlled, funded or influenced financial institutions could have a significant impact on private sector entities in general and on us in particular, and on market conditions, prices and returns on Mexican securities. The Mexican federal government occasionally makes significant changes in policies and regulations, and may do so again in the future. Actions to control inflation and other regulations and policies have involved, among other measures, increases in interest rates, changes in tax policies, price controls, currency devaluations, capital controls and limits on imports. Tax legislation, in particular, in Mexico is subject to continuous change and we cannot assure you whether the Mexican government may maintain existing political, social, economic or other policies, or whether changes may have a material adverse effect on our financial performance.

No single party currently has an absolute majority in any chamber of the Mexican Federal Congress. The absence of a clear majority in the legislature, as well as any misalignment between the legislature and the executive branch could result in deadlock and prevent the timely implementation of structural reforms, which in turn could have an adverse effect on the Mexican economy. In addition, Enrique Peña Nieto, a member of the Partido Revolucionario Institucional, or PRI party, was elected as the new president of Mexico and took office in December, 2012. As with any change in administration, this may trigger significant changes in governmental policies and may contribute to economic uncertainty or cause heightened volatility of the Mexican capital markets and securities issued by Mexican companies. We cannot assure you that political developments in Mexico will not have an adverse effect on our financial performance.

Mexico is experiencing high levels of criminal activity, which could affect the economy and our financial performance.

Mexican drug related violence and other organized crime have escalated significantly since 2006, when the Mexican federal government began increasing the use of the army and police to fight drug trafficking. Drug cartels have carried out attacks largely directed at competing drug cartels and law enforcement agents, however they also target companies and their employees, including companies' industrial properties, through extortion, theft from trucks or industrial sites, kidnapping and other forms of crime and violence. This increase in violence and criminal activity has led to increased costs for companies in the form of stolen products and added security and insurance. Increases in criminal activity in areas where our shopping centers are located could also lead to a perception that these areas are unsafe, which could decrease customer traffic, thereby adversely impacting our retail tenants' operations, as well as the attractiveness of our retail properties to potential tenants.

As of December 31, 2013 approximately 47.5% of our properties, in terms of GLA, are located in Chihuahua, Tamaulipas and Nuevo León, which are among the Mexican states most affected by drug cartel activity. The level of drug cartel activity or risk of criminal activity in particular states may change over time and, as a result, a higher percentage of our properties may be located in areas considered to exhibit high or medium to high risk of drug cartel or criminal activity. These activities, their possible escalation and the violence associated with them, over which we have no control, may have a negative impact on the business environment in locations in which we operate, including the operations of our tenants and in particular customer traffic at our shopping centers, and therefore may adversely affect our financial performance.

Inflation in Mexico, along with government measures to curb inflation, may have an adverse effect on our financial performance.

Mexico historically has experienced high levels of inflation. High inflation rates can adversely affect our financial performance. The annual rate of inflation published by the Mexican Central Bank, was 6.5% for 2008, 3.6% for 2009, 4.4% for 2010, 3.8% for 2011, 3.6% for 2012 and 4.0% for 2013. If Mexico again experiences high inflation in the future, we may not be able to adjust the rents we charge our tenants to offset its effects on our operations.

Most of our leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Mexican Pesos). Approximately 76.5% of these leases were denominated in US Dollars, in terms of annualized base rent as of December 31, 2013. Therefore, certain inflation adjustments to our income may not correspond with actual inflation with respect to our operating expenses, the majority of which are expected to be denominated in Pesos. Additionally, increases in the rental rates for our assets are annualized and therefore rent adjustments for inflation may not take effect until the following year. Accordingly, adjustments in the rent based on Mexican inflation may be deferred and may not match actual inflation. In addition, our tenants operate in the manufacturing, retail and services sectors Mexico, and therefore an increase in labor or raw material costs in Mexico as a result of inflation could adversely affect our tenant's financial performance and consequently their ability to pay rent, which, in turn, could adversely affect our financial performance.

High interest rates in Mexico could increase our financing costs.

Historically, Mexico has experienced high real and nominal interest rates. The interest rates on 28-day Mexican government Peso-denominated treasury bills (*Certificados de la Tesorería de la Federación*), or CETES, were approximately 7.2% and 7.7% for 2007 and 2008, respectively. In response to the recession and economic slow-down in Mexico during 2009, the Mexican Central Bank lowered the Mexican Interbank Equilibrium Interest Rate (*Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio*, or TIIE) to 4.5% in an effort to encourage lending and stimulate the economy. As a result, the interest rates on CETES decreased to approximately 4.5% in 2009, and as of December 31, 2013 was approximately 3.2%. In addition, in response to a recent economic slow-down, the Mexican Central Bank lowered interest rates in September and again in October of 2013, to 3.50%. In the medium-term, it is possible that the Mexican Central Bank will increase its benchmark interest rate. Accordingly, if we incur Peso-denominated debt in the future, it could be at high interest rates, which may have an adverse effect on our financial performance.

Developments in other countries may adversely affect the Mexican economy, the market value of our securities and our financial performance.

The Mexican economy and the market value of Mexican companies may be, to varying degrees, affected by economic and market conditions globally, in other emerging market countries and major trading partners, in particular the United States. Although economic conditions in other countries may differ significantly from economic conditions in Mexico, investors' reactions to developments in other countries may have an adverse effect on the market value of securities of Mexican issuers or of Mexican assets. In recent years, for example, prices of Mexican debt and equity securities dropped substantially as a result of developments in Russia, Asia, and Brazil. Most recently, the global financial crisis has resulted in significant fluctuations in the financial markets and economy in Mexico.

In particular, economic conditions in Mexico are highly correlated with economic conditions in the United States as a result of the North American Free Trade Agreement, or NAFTA, and increased economic activity between the two countries. In the second half of 2008 and part of 2009, prices of securities of Mexican companies traded on the Mexican stock market decreased substantially, similarly to stock markets of the United States and the rest of the world. Adverse economic conditions in the United States, which is currently experiencing a slow recovery from the financial crises and recession in 2008 and 2009, or the termination or re-negotiation of NAFTA in North America or other related events, could have an adverse effect on the Mexican economy. Moreover, the current fiscal crisis in the European Union may also affect the global and Mexican economies. We cannot assure you that events in other countries will not adversely affect our financial performance.

iv. Risks Related to Taxation

Our failure to maintain our fund, or our investment trusts, in compliance with applicable Mexican federal income tax regulations could have significant adverse consequences.

We intend to comply with applicable FIBRA regulations, and for our investment trusts to comply with passive income investment trust regulations and requirements for Mexican federal income tax purposes. Compliance with Mexican federal income tax regulations depends on complex statutory requirements, for which there are only limited judicial and administrative interpretations. Under FIBRA regulations, we are required to distribute, on a yearly basis, an amount equal to at least 95% of our net tax result (*resultado fiscal neto*) in order to maintain our FIBRA status. Even if our fund and our investment trusts do comply with these regulations, maintaining our status as a FIBRA and our investment trusts' status as passive income investment trusts will require us and our investment trusts to continue to satisfy certain tests concerning, among other things, our distributions, the nature of our assets and the sources of our income. All distributions will be made pursuant to our distribution policy (unless otherwise approved by our Technical Committee or our CBFIs holders, as applicable) and will depend on our earnings, financial condition, cash requirements, covenants in financing arrangements, maintenance of our FIBRA qualification and other factors as may be deemed relevant from time to time. We do not have assets other than those that constitute the trust estate of our fund, and may not be able to make distributions in the future or maintain our FIBRA status. If we or our investment trusts fail to comply with these requirements, we may, among other things, be required to change the manner in which we conduct our operations, which could adversely affect our financial performance, the trading price of our CBFIs and our ability to make distributions to holders of our CBFIs.

To maintain our fund's and our investment trusts' compliance with Mexican federal income tax regulations, we may be forced to forego otherwise attractive opportunities, which may delay or hinder our ability to meet our business objectives and reduce holders of our CBFIs' overall return.

To maintain our and our investment trusts' compliance with Mexican federal income tax regulations, we and our investment trusts must satisfy certain tests on an ongoing basis concerning, among other things, the sources of income, nature of assets and amounts distributed to CBFI holders. We may be required to hold assets at times when it may be more advantageous to sell these assets, in order to avoid adverse tax consequences. We may also be compelled to make distributions to holders of our CBFIs at times when it would be more advantageous to reinvest cash in our business. Compliance with the FIBRA requirements may hinder our ability to operate solely on the basis of maximizing profits and the value of our CBFI holders' investment.

We may be classified as a passive foreign investment company, which could result in adverse United States tax consequences to United States investors.

Based on our financial statements and the projected composition of our income and valuation of our assets, including goodwill, we do not believe that we will be classified as a passive foreign investment company (a “PFIC”) for United States federal income tax purposes for 2014 or the foreseeable future, although there can be no assurance in this regard. In addition, we believe that there is a strong likelihood that we were classified as a PFIC for our 2013 and prior taxable years. Characterization as a PFIC could result in adverse United States federal income tax consequences to you if you are a United States Holder that holds our CBFIs during any taxable year in which we are a PFIC.

For example, United States Holders that hold our CBFIs during any taxable year in which we are a PFIC may become subject to increased tax liabilities under United States federal income tax laws and regulations, and will become subject to burdensome reporting requirements. Specifically, if a United States Holder does not make a timely “qualified electing fund” election (a “QEF election”) or mark-to-market election with respect to our CBFIs (both as described below), such holder will generally be subject to a special tax at ordinary income tax rates on “excess distributions” (generally, any distributions received in a taxable year that are greater than 125% of the average annual distributions that such holder has received in the preceding three taxable years, or its holding period, if shorter), as well as any gain recognized on the sale of our CBFIs. The amount of income tax on any excess distributions or gain will be increased by an interest charge to compensate for tax deferral, calculated as if the excess distributions or gain were earned ratably over the holding period of the CBFIs.

If, however, we are a PFIC in any taxable year during which a United States Holder holds our CBFIs (i.e., 2013 or our prior taxable years), but we subsequently cease to be a PFIC, such United States Holder can avoid the continuing impact of the PFIC rules by making a special election (a “purging election”) to recognize gain in the manner described above as if such United States Holder’s CBFIs had been sold on the last day of the last taxable year during which we were a PFIC. After the purging election, the CBFIs with respect to which the purging election was made will not be treated as stock in a PFIC unless we subsequently become a PFIC.

In the event we are treated as a PFIC during any taxable year in which a United States Holder holds our CBFIs, such United States Holder may avoid some of the unfavorable rules described above if it makes a timely QEF election, in which case the United States Holder will be required to include annually in each year that we are a PFIC its proportionate share of our earnings and net capital gains, but any gain such holder subsequently recognizes upon the sale of its CBFIs generally will be taxed as capital gain and any distributions made in respect of its CBFIs generally will not be subject to United States federal income tax to the extent such distributions relate to previously taxed earnings. Alternatively, assuming our CBFIs are considered regularly traded on a qualified exchange, a United States Holder may avoid some of the unfavorable rules described above if it makes a timely “mark-to-market election” in respect of its CBFIs, in which case such holder will generally recognize in each year that we are a PFIC ordinary gain or loss at the end of such year equal to the difference between the fair market value of the CBFIs and the holder’s tax basis therein.

The determination of whether or not we are a PFIC is made on an annual basis and will depend on the composition of our income and assets from time to time. Specifically, for any taxable year, we will be classified as a PFIC for United States federal income tax purposes if either (i) 75% or more of our gross income in that taxable year is passive income or (ii) the average percentage of our assets (which includes cash) by value that produce or are held for the production of passive income is at least 50%. Despite making either a QEF or mark-to-market election, as described above, non-corporate United States Holders will not be eligible for reduced rates of taxation on any dividends received from us if we are a PFIC in the taxable year in which such dividends are paid or in the preceding taxable year.

We cannot assure United States Holders that we will not be a PFIC for the current taxable year or any future taxable year. United States Holders are urged to consult with their own tax advisors regarding the U.S. federal income tax considerations discussed above including the desirability of making a QEF, mark-to-market or purging election.

To ensure compliance with requirements imposed by the Internal Revenue Service, we inform you that any discussion of United States federal income tax matters contained in this Annual Report was not intended or written to be used, and cannot be used, by Holders for the purpose of avoiding penalties that may be imposed on them under federal, state or local tax law.

We may be subject to adverse legislative or regulatory tax changes that could affect us or the value of our CBFIs.

At any time, U.S. federal, state or local, Mexican federal or local, or other non-U.S. tax laws or regulations or the judicial or administrative interpretations of those laws or regulations may be changed. We cannot predict when or if any new U.S. federal, state or local, Mexican federal or local, or other non-U.S. tax law, regulation or judicial interpretation will be adopted, promulgated or may become effective, and any such law, regulation or interpretation may take effect retroactively. We and holders of our CBFIs could be adversely affected by any such change in, or any new, tax law, regulation or administrative or judicial interpretation.

The existing tax regime applicable to FIBRAs and the administrative interpretations thereof are evolving.

The existing tax regime applicable to FIBRAs and the administrative interpretations are relatively new and are evolving. Articles 187 and 188 of the Mexican Federal Income Tax Law, which came into effect beginning January 1, 2004, provide the general tax framework applicable to FIBRAs, such provisions derive from the repealed Mexican Federal Income Tax Law 2002, specifically Articles 223 and 224, which have undergone multiple amendments since their enactment. We cannot assure you that the laws and regulations relating to FIBRAs, including criteria and interpretations issued by the Mexican tax authorities providing more specific or different guidance regarding the requirements to qualify as a FIBRA, will not change in a manner that adversely affects our operations. To the extent that the Mexican tax authorities provide more specific guidance regarding, or change, the requirements to qualify as a FIBRA, we may be required to adjust our strategy accordingly. Any additional guidance or changes could provide additional flexibility to us, or it could inhibit our ability to pursue the strategies we have chosen. If we are unable to maintain the compliance of our fund and our investment trusts with the applicable regulations, we could, among other things, be required to change the manner in which we conduct our operations, which could adversely affect our financial performance, the trading price of our CBFIs and our ability to make distributions to holders of our CBFIs.

The Mexican Securities Market Law was recently amended in order to, incorporate certain rights and obligations of holders of the trust certificates issued by FIBRAs. Although most of the rights and obligations set forth in the amended Mexican Securities Market Law have been contractually included in our trust agreement, new provisions grant additional rights to the holders of our CBFIs not currently provided in our trust agreement, which could adversely affect our financial performance or the trading price of our CBFIs.

In addition, Article 187 of Mexican Federal Income Tax Law provides that at least 70% of the trust estate of a FIBRA must be invested in real estate properties in Mexico, and the remainder of such trust estate must be invested in securities issued by the Mexican federal government and registered in the Mexican National Securities Registry. Failure to comply with this regulation may result in the disqualification as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. However, the requirement as currently in effect does not provide any guidance as to whether a FIBRA is permitted to hold assets in the form of cash, whether in Mexican Pesos or other currencies. As of December 31, 2013, 9.5% of our trust estate is comprised of cash and other cash equivalents that are not Mexican federal government securities. We hold such cash and cash equivalents as working capital to fund our costs and expenses, and other obligations. Requests have been made to the Mexican tax authorities to clarify and provide guidance regarding whether a FIBRA is permitted to hold cash, and the Mexican tax authorities may issue an administrative rule in order to provide additional guidance with respect thereto; however, we cannot assure you that any such guidance or clarification will be provided, or that, if and when it is provided, it will not adversely affect our ability to maintain our status as a FIBRA for Mexican federal income tax purposes. If we were forced to materially change our business as a result of Mexican federal income tax regulations, or if we are unable to maintain our status as a FIBRA for purposes thereunder, our financial performance could be materially and adversely affected.

Our property taxes could increase due to property tax rate changes or reassessment, which could adversely impact our cash flows.

We are required to pay Mexican state and local taxes on our properties. The real property taxes on our properties may increase as property tax rates change or as our properties are assessed or reassessed by taxing authorities. Therefore, the amount of property taxes we pay in the future may differ substantially from the property taxes that were paid on our properties in the past. If our property taxes increase our financial performance could be adversely affected.

v. Risks Related to our CBFIs

A liquid market for our CBFIs may not be sustained.

Our CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange. The Mexican Stock Exchange remains relatively small, illiquid and volatile compared to other major world markets. We cannot assure you that a liquid market for our CBFIs will be sustained or that our CBFIs will not trade below the initial offering price. The market value of our CBFIs could be materially and adversely affected by general market conditions, including the extent to which a secondary market continues to develop for our CBFIs, the extent of investor interest in us, the general reputation of FIBRAs and the attractiveness of CBFIs in comparison to other equity securities (including securities issued by other real estate investment funds, companies or similar vehicles), our financial performance and general securities market conditions. Certain additional factors that could negatively affect, or result in fluctuations in, the price of our CBFIs include:

- actual or anticipated variations in our operating results;
- changes in our operations or earnings estimates or publication of research reports about us or the real estate industry;
- changes in market valuations of similar entities;
- increases in market interest rates, which may lead holders of our CBFIs to demand a higher yield;
- adverse market reaction to any increased indebtedness we incur in the future;
- additions or departures of key personnel of our Manager;
- speculation in the press or investment community;
- changes in accounting policies; and
- passage of legislation or other regulatory developments that adversely affect us or our industry.

Future issuances of CBFIs may dilute our CBFI holders and adversely affect the market price of our CBFIs.

We intend to grow in large part through acquisitions, which will require us to raise additional funding. We may attempt to increase our capital resources through future issuances of CBFIs, which may dilute the holdings of our existing holders or reduce the market price of our CBFIs, or both. In addition, pursuant to our Management Agreement, our Manager or its affiliates is required to reinvest any Net Performance Fees in our CBFIs, subject to approval by our CBFI holders, which will dilute the holdings of current investors. Under our Trust Agreement, if we issue new CBFIs, holders of our CBFIs do not have the right to subscribe to a proportional (or any other) number of CBFIs to maintain their existing ownership percentage. Because our decision to issue CBFIs in the future will depend on market conditions and other factors beyond our control and subject to approval by our CBFI holders, we cannot predict or estimate the amount, timing or nature of our future issuances. Thus, holders of our CBFIs bear the risk of our future issuances diluting their interest in us and reducing the market price of our CBFIs.

Our Manager's ability to sell a portion of its CBFIs in us and speculation about such possible sales may adversely affect the market price of our CBFIs.

As of the date of this Annual Report, our Manager, together with its affiliates, holds an amount of our CBFIs equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US\$50.0 million), based on the subscription price of the CBFIs acquired. In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates, made an additional Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million) investment in our CBFIs in our Global Offering, being a reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2013 our Manager, together with its affiliates, holds 6.1% of our outstanding CBFIs. In addition, our Manager, together with its affiliates, is required to reinvest any net performance fees, in our CBFIs,

subject to approval by our CBFI holders. Although our Manager is required to hold, together with its affiliates, its initial investment in our CBFIs for as long as it is the Manager of our fund, it is permitted to sell CBFIs received in connection with the reinvestment by our Manager or its affiliates of their net fees, an amount equal to the Net Founder's Grant or otherwise, after initial lock-up periods as permitted under our Management Agreement. After these lock-up periods, our Manager will be permitted to sell the relevant portion of its CBFIs, and speculation by the press, stock analysts, holders of our CBFIs or others regarding our Manager's intention to dispose of these CBFIs could adversely affect the market price of our CBFIs.

Distributions to holders of our CBFIs will be made in Pesos.

We will make distributions to holders of our CBFIs in Pesos. Any significant fluctuations in the exchange rates between Pesos to US Dollars or other currencies could have an adverse impact on the US Dollar or other currency equivalent amounts holders of our CBFIs receive from the conversion. In addition, the amount paid by us in Pesos may not be readily convertible into US Dollars or other currencies. While the Mexican federal government does not currently restrict the ability of Mexican or foreign persons or entities to convert Pesos into US Dollars or other currencies, the Mexican federal government could institute restrictive exchange control policies in the future. Future fluctuations in exchange rates and the effect of any exchange control measures adopted by the Mexican federal government on the Mexican economy cannot be predicted.

Our CBFI holders do not have preferential rights to subscribe to future issuances of our CBFIs.

If our CBFI holders authorize additional issuances of CBFIs, our CBFI holders do not have *pro rata*, priority or any other preferential rights to subscribe in connection with any such issuance. As a result, the participation held by our CBFI holders in us may be diluted by future issuances.

We are subject to different disclosure standards than those imposed by other countries.

A principal objective of the securities laws of the United States, Mexico, and other countries is to promote full and fair disclosure of all material corporate information. However, there may be less or different publicly available information about foreign issuers of securities than is regularly published by or about U.S. issuers of listed securities. We are subject to financial reporting obligations in respect of the CBFIs to be listed on the Mexican Stock Exchange. Disclosure standards imposed in Mexico, however, may be different than those imposed by other countries, such as the United States. As a result, the level of information that is available about us may not correspond to levels of information to which non-Mexican investors in our CBFIs are accustomed.

The protections afforded to minority holders of our CBFIs in Mexico are different from those in the United States.

Under Mexican law, the protections afforded to minority holders of our CBFIs and the fiduciary duties of members of our Technical Committee are, in some respects, different from those in the United States and certain other jurisdictions. In particular, the Mexican legal regime concerning fiduciary duties of members of our Technical Committee is not as developed as in the United States, and the criteria applied in the United States to ascertain independence is different from the criteria applicable under corresponding Mexican laws and regulations. Furthermore, in Mexico, there are no procedures for class actions or security holder derivative actions and different procedural requirements exist for bringing security holder lawsuits. As a result, in practice it may be more difficult for minority holders of our CBFIs to enforce their rights against us and members of our Technical Committee or controlling holders of our CBFIs than it would be for security holders of a U.S. company.

It may be difficult to enforce civil liabilities against us, members of our Technical Committee, our Manager or its directors and officers.

We are a trust formed under the laws of Mexico and substantially all of our assets are located in Mexico. Certain members of our Technical Committee and certain directors and officers of our Manager reside in Mexico and a significant portion of the assets of such persons are located in Mexico. Furthermore, all of our assets are located in Mexico. As a result, it may not be possible for you to effect service of process within the United States or in other jurisdictions outside Mexico upon us or such persons or to enforce judgments against us or them in courts of the United States or other jurisdictions outside Mexico. There is doubt as to the enforceability, in original actions in Mexican courts or in actions for enforcement of judgments obtained in courts of jurisdictions outside of

Mexico, of civil liabilities under the laws of any jurisdiction outside of Mexico, including any judgment predicated solely upon the federal and state securities laws of the United States.

If securities analysts do not continue publishing research or reports about our business or if they downgrade our CBFIs or our sector, the price of our CBFIs could decline.

The trading market for our CBFIs relies in part on the research and reports that industry or financial analysts publish about us or our business. We do not control these analysts. Furthermore, if one or more of the analysts who do cover us downgrades our CBFIs or our industry, or the stock of any of our competitors, the price of our CBFIs could decline. If one or more of these analysts ceases coverage of us, we could lose attention in the market, which in turn could cause the price of our CBFIs to decline.

Our CBFIs do not require a credit rating.

Because CBFIs are not a debt instrument, our CBFIs do not require a rating of their credit quality published by a qualified security rating agency. Therefore, potential investors should undertake their own analysis of the information provided in this Annual Report, as well as of the risks applicable to us, and should consult with qualified investment advisers with respect to an investment in our CBFIs.

2. FURTHER INFORMATION ON THE TRUST AND ITS ASSETS

a) Trust Estate

i. Evolution of the property, rights or securities transferred to the Trust

Overview

We are a Mexican trust focused on the acquisition, ownership, leasing and management of real estate properties in Mexico. We were established by Macquarie Infrastructure and Real Assets (“MIRA”), a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$103 billion in assets under management as of December 31, 2013 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy. We are managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., which has a management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to MIRA’s global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

As of December 31, 2013, our portfolio consists of 259 industrial, seven retail and office properties located in 22 cities across 17 states in Mexico, with approximately 2.9 million square meters of gross leasable area (“GLA”), with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail or office property representing more than 37.7% of retail and office GLA. As of December 31, 2013, our industrial properties are 90.3% leased, in terms of GLA, to 358 tenants, and our retail and office properties are 97.3% leased in terms of GLA, to 291 tenants including leading Mexican and multinational companies, with no single industrial tenant accounting for more than 4.1% of industrial annualized base rent and no single retail or office tenant accounting for more than 22.9% of retail and office annualized base rent.

Our portfolio of properties as of December 31, 2013 includes properties acquired in the 2013 fiscal year. On October 17, November 4 and November 6, 2013, we completed three acquisitions pursuant to which we acquired 15 industrial, seven retail and office properties for an aggregate consideration of US\$410.6 million (consisting, in the aggregate, of US\$331.3 million paid in cash and the equivalent of US\$79.3 million paid in the form of 37.6 million CBFIs issued by us, at a price of Ps.27.5697 per CBF).

Following the consummation of these acquisitions (based upon data as of December 31, 2013), and including two additional acquisitions, consummated on March 27 and March 28, 2014, pursuant to which we acquired one retail property and a 50% interest in an additional nine retail properties for aggregate consideration of US\$153.8 million, as of March 31, 2014 we will have a diversified portfolio as follows:

- *Industrial and Retail Focus:* Our portfolio consists of 259 industrial real estate properties with 2.7 million square meters of GLA, 17 retail and office properties with approximately 444.2 thousand square meters of GLA.
- *Geography:* Our properties are located in 24 cities across 19 states in Mexico.
- *Tenants:* We have 358 industrial tenants (including Delphi, Kellogg, FEMSA, Sony, Volkswagen, General Electric, PepsiCo and Bimbo) operating in more than 19 industry sectors, including the automotive, logistics, electronics, food and beverage, plastics and packaging sectors; and over 700 retail tenants (including Wal-Mart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot).

We believe that we are well positioned to capitalize on the favorable economic and demographic trends in Mexico. Mexico is the second largest economy in Latin America and has been experiencing strong economic growth since the end of the global financial crisis of 2008-2009. The country’s manufacturing sector, in

particular, has become highly competitive globally as a result of Mexico's low and stable labor and freight costs, large skilled labor force and its geographic proximity to important consumer markets. As a result, the manufacturing sector is attracting significant investment from domestic and multinational companies with demand for industrial properties increasing, a trend we believe will continue. In addition, Mexico benefits from a growing middle class and young population that are expected to increase domestic consumption. We expect the retail and office real estate sectors to benefit from the country's favorable consumer demand dynamics, characterized by improvements in access to credit and consumer confidence, as well as the new administration's legislative proposals to implement a series of reforms aimed at increasing productivity and competition. We believe that our portfolio, together with the significant local experience of our Manager's management team and MIRA's institutional support, will enable us to take advantage of the attractive opportunities in Mexico's real estate market that we expect to result from the country's anticipated continued growth.

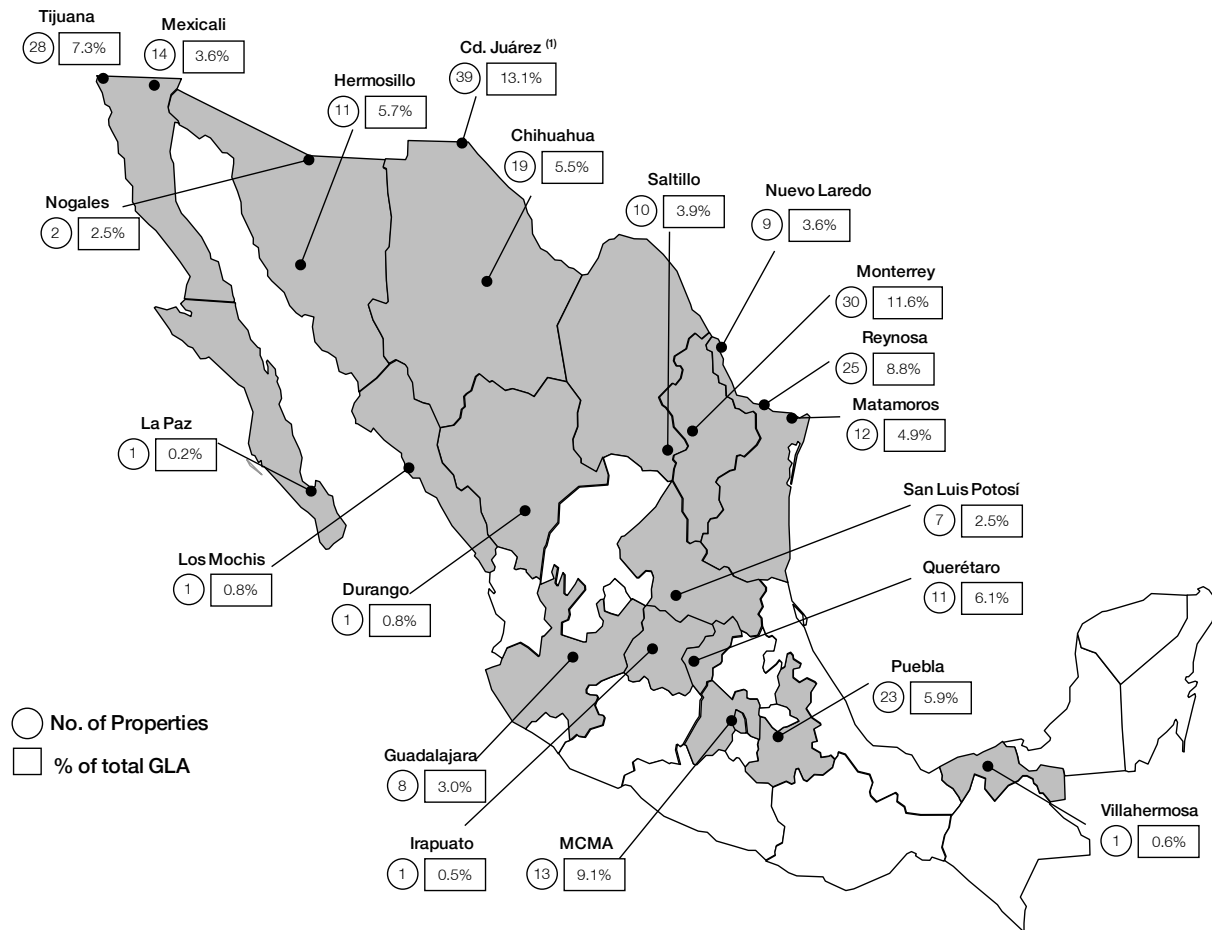
We are a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, for Mexican federal income tax purposes. Our real estate assets are held by our investment trusts, which qualify as passive income investment trusts that are effectively treated as pass-through entities for Mexican federal income tax purposes.

Our Properties

Our current portfolio is diverse both in terms of real estate sector, geographic distribution and property size, which mitigates risks to a particular sector, property or region within Mexico. Most of these properties were developed by leading Mexican industrial property developers such as Intermex, FINSA and CPA in the case of our industrial portfolio, and Carr and Frisa, along with their partners, in the case of our retail and office portfolio.

Our properties are located in 22 cities across 17 states in Mexico. Our portfolio consists of a combination of industrial, retail and office properties. As of December 31, 2013, approximately 73.4% of our industrial tenants, in terms of leased area, are involved in manufacturing, and 25.6% are involved in distribution and logistics. As of December 31, 2013, our retail and office properties have approximately 291 tenants, which are comprised approximately 45.4% by anchor tenants; 28.9% by small retail vendors; and 8.2% by sub-anchor tenants, in each case in terms of retail annualized base rent. Our retail properties have brand-name anchor tenants that include Wal-Mart, Cinépolis, OfficeMax and Home Depot.

The following map shows the locations of our properties in Mexico.



1. Includes one property in Ascensión, Chihuahua, which represents 0.3% of total GLA

The table below sets forth the geographic distribution by city of our industrial portfolio as of December 31, 2013.

Property Distribution - City									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy (based on GLA)	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Avg. Monthly Rent per Leased m ²
Cd. Juarez	38	39	86%	3,987.3	370.4	14.0%	US\$16.0	12.4%	US\$4.18
Monterrey	30	34	88%	3,600.0	334.5	12.6%	16.0	12.4%	4.51
Reynosa	25	29	92%	2,728.7	253.5	9.6%	12.2	9.5%	4.36
Tijuana	28	43	86%	2,271.5	211.0	8.0%	9.9	7.7%	4.52
Hermosillo	11	14	99%	1,784.6	165.8	6.3%	9.8	7.6%	4.98
Puebla	23	54	96%	1,839.3	170.9	6.4%	9.3	7.2%	4.71
Queretaro	11	21	100%	1,882.8	174.9	6.6%	8.9	6.9%	4.25
Chihuahua	19	20	88%	1,717.9	159.6	6.0%	6.5	5.0%	3.82
Saltillo	10	11	94%	1,202.5	111.7	4.2%	6.1	4.7%	4.82
Matamoros	12	23	77%	1,534.3	142.5	5.4%	5.5	4.3%	4.21
Nuevo Laredo	9	11	79%	1,125.3	104.5	3.9%	5.4	4.2%	5.47
Guadalajara	8	10	100%	924.0	85.8	3.2%	5.0	3.8%	4.82
Mexicali	14	18	85%	1,125.8	104.6	3.9%	4.3	3.3%	4.01
San Luis Potosi	7	7	100%	783.3	72.8	2.7%	4.1	3.2%	4.68
Nogales	2	3	81%	783.3	73.2	2.7%	4.1	3.2%	4.68
MCMA	7	13	100%	433.2	40.2	1.5%	2.5	2.0%	5.22
Los Mochis	1	3	100%	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.0%	4.97
Villahermosa	1	2	100%	192.6	17.9	0.7%	1.0	0.8%	4.87
Durango	1	1	100%	233.9	21.7	0.8%	1.0	0.8%	3.76
La Paz	1	1	100%	66.5	6.2	0.2%	0.6	0.4%	7.74
Ascensión	1	1	100%	81.6	7.6	0.3%	0.2	0.2%	2.51
Total	259	358	90.3%	28,539	2,651	100%	US\$128.9	100%	US\$4.49

The table below sets forth the geographic distribution by city of our retail and office portfolio as of December 31, 2013.

Retail and Office Property Distribution - City									
City	Total Number of Properties	Total Number of Tenants	Occupancy	GLA (thousands ft ²)	GLA (thousands m ²)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Retail Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)
MCMA ⁽¹⁾	6	272	97%	2,406.4	223.6	94.3%	25.4	95.1%	9.75
Irapuato	1	19	97%	146.6	13.6	5.7%	1.3	4.9%	8.31
Total	7	291	97.3%	2,553	237	100%	US\$26.8	100%	US\$9.67

(1) Includes one office and one mixed-use (retail and office) property

The table below sets forth information regarding the ten largest properties in our industrial portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2013.

10 Largest Properties								
City	Industry	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m ²)	% GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m ² (US\$)	Remaining Lease Term (as of Dec 31, 2013) ⁽¹⁾
Queretaro	Food & Beverage	852.5	79.2	3.0%	3.1	2.4%	3.25	5.8
Hermosillo	Automotive	565.0	52.5	2.0%	3.0	2.3%	4.72	3.0
Reynosa	Consumer Goods	563.5	52.4	2.0%	2.7	2.1%	4.33	3.3
Hermosillo	Automotive	423.5	39.3	1.5%	2.5	2.0%	5.38	1.4
Nogales	Electronics	392.2	36.4	1.4%	2.3	1.7%	5.15	9.2
Nuevo Laredo	Medical	205.9	19.1	0.7%	1.8	1.4%	7.89	1.1
Monterrey	Automotive	318.2	29.6	1.1%	1.7	1.3%	4.78	8.8
Cd. Juarez	Automotive	369.0	34.3	1.3%	1.6	1.3%	4.00	4.8
Cd. Juarez	Medical	238.5	22.2	0.8%	1.5	1.2%	5.81	6.4
Los Mochis	Automotive	235.2	21.9	0.8%	1.3	1.0%	4.97	4.4
Total		4,164	387	16.2%	US\$21.6	16.7%	US\$4.65	4.8

(1) Weighted average based on gross leasable area.

The table below sets forth information regarding the five largest properties in our retail portfolio, based on annualized base rent as of December 31, 2013.

5 Largest Retail and Office Properties(1)									
City	Property	Occupancy (based on GLA)	GLA (thousands sqft)	GLA (thousands m)	% Retail GLA	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m (US\$)	Remaining Lease Term (as of Dec 31, 2013)
MCMA.....	Lancedo	100.0%	294.5	27.4	11.5%	\$ 6.1	22.9%	\$ 18.65	2.4
MCMA.....	Coacalco Power Center	98.9%	633.4	58.8	24.8%	6.0	22.3%	8.54	8.1
MCMA.....	Valle Dorado	93.5%	446.4	41.5	17.5%	5.9	22.0%	12.62	9.7
MCMA.....	Tecamac Power Center	98.7%	810.9	75.3	31.8%	5.1	18.9%	5.67	10.0
MCMA.....	Plazaragoza	88.4%	142.7	13.3	5.6%	1.5	5.7%	10.84	11.4
Total		97.3%	2,328	216	91.2%	\$ 24.6	91.7%	\$9.72	8.5

(1) Largest properties based on annualized base rent.

(2) Weighted average based on leased area.

Our Tenants

Our industrial portfolio has a stable and diversified tenant base. As December 31, 2013, these properties were 90.3% leased, in terms of GLA, to 358 tenants, including leading Mexican and multinational companies. No single property accounted for more than 3.0% of our industrial GLA and no single tenant accounted for more than 4.1% of our industrial annualized base rent as of such date.

A majority of our industrial tenants are manufacturers, which tend to be long-term tenants due to a number of factors, including high relocation costs. These tenants typically make capital improvements to their facilities that are expensive and time-consuming to relocate or replicate elsewhere. In addition, relocation often requires the interruption of production and a potential loss of at least a portion of a tenant's skilled work force. For these reasons, we believe manufacturing tenants are often reluctant to relocate.

Our retail and office portfolio has a stable and diversified tenant base. As of December 31, 2013, these properties were 97.3% leased, in terms of GLA, to approximately 291 tenants, including anchor tenants from leading Mexican and multinational brands. No single property accounted for more than 31.8% of our GLA or 22.9% of our retail and office annualized base rent. Associated brands of Wal-Mart represent approximately 37.7% of total retail leased area and 21.6% of retail annualized base rent as of such date.

Our retail portfolio includes anchor tenants operating both in the grocery and other retail categories. Anchor stores are vital to a shopping center's effort to attract consumers. As of December 31, 2013, our anchor tenants represented approximately 45.4% of our retail annualized base rent.

Our Leases

Many of the leases related to our industrial properties are "triple-net", whereby the tenant is responsible for maintaining owner and building insurance, paying for or reimbursing real estate taxes, and paying for the expense associated with utilities, repairs and maintenance. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (generally based on the U.S. Consumer Price Index if the rental payments are denominated in US Dollars or based on the official Mexican Consumer Price Index if the rental payments are denominated in Pesos). Approximately 92.4% of our industrial leases in terms of annualized base rent, as of December 31, 2013, were denominated in US Dollars. In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit (or a fianza, a similar instrument under Mexican law).

Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent, requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits and requirements to comply with environmental laws.

As of December 31, 2013, the weighted average remaining lease term across our industrial portfolio was approximately 3.2 years. The table below sets forth a summary of industrial lease expirations for leases in place as of December 31, 2013, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

Outstanding Industrial Leases – Year of Expiration						
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m2)	% Total Expiring Area m2	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m2 (US\$)
In regularization ⁽¹⁾	7	59.4	2.5%	\$ 3.3	2.6%	\$ 4.68
2014 ⁽²⁾	99	524.2	21.9%	29.0	22.5%	4.61
2015	60	394.4	16.5%	20.5	15.9%	4.33
2016	59	377.3	15.8%	20.6	16.0%	4.55
2017 and thereafter	133	1,038.2	43.4%	55.5	43.0%	4.45
Total	358	2,394	100%	\$ 128.9	100%	\$ 4.49

(1) Corresponds to 7 leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

(2) Includes 2 leases that expired on December 31, 2013.

Many of the leases related to our retail and office properties include the provision for a proportionate recovery of property maintenance, building insurance and repairs. In addition, most of these leases are guaranteed by a guarantor or secured by a letter of credit or security bond (*fianza*). Most of these leases have additional protections, including, without limitation, prohibitions on subleases and assignments without our consent and requirements for the tenants to obtain or maintain required licenses and permits.

Most of these leases provide for rent on a fixed basis, and some leases have a component of rent based on sales in addition to base rent. As of December 31, 2013, 3.9% of our total retail and office revenues were derived from variable rental income. Most of these leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation (based on the official Mexican Consumer Price Index). Substantially all of our retail and office leases are denominated in Mexican Pesos.

As of December 31, 2013, the weighted average remaining lease term across our retail and office portfolio was approximately 8.7 years, based on leased area. Our anchor tenants of our retail properties, which tenants typically have longer-term leases, had a weighted average remaining lease term of approximately 10.9 years. The table below sets forth a summary of retail and office lease expirations for leases in place as of December 31, 2013, assuming no exercise of renewal options or early termination rights.

Outstanding Retail and Office Leases – Year of Expiration						
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m2)	% Total Expiring Area m2	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m2 (US\$)
In regularization	15	2.2	1.0%	\$ 0.9	3.4%	\$ 33.74

2014.....	53	19.4	8.4%	1.7	6.2%	7.14
2015	44	6.2	2.7%	1.3	4.9%	17.47
2016	30	35.5	15.4%	7.3	27.3%	17.13
2017 and thereafter.....	149	167.4	72.6%	15.6	58.3%	7.76
Total	291	231	100%	26.8	100%	\$ 9.67

(1) Corresponds to 15 leases in which tenants continued making lease payments on a month-to-month basis.

(2) Includes 7 leases that expired on December 31, 2013.

Our Competitive Strengths

Highly Disciplined, Institutional Manager. Our Manager is part of MIRA's longstanding global asset management platform. Our Manager follows MIRA's highly disciplined and institutional approach to fund management. In addition to the corporate governance requirements under our Trust Agreement, which include approvals by our Technical Committee (with non-independent members abstaining from voting) in the event of related party transactions, our Manager has adopted a set of policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading that are integral components of the overall corporate governance framework of similar MIRA funds globally. We believe that this institutional approach to sourcing, structuring, executing and managing investments provides us with a competitive advantage in the Mexican real estate sector and we expect that it will allow us to maximize value for our investors.

Experienced Global and Local Teams with Access to the Macquarie Group Platform. Through our Manager, we have access to MIRA's broader real estate investment and fund management expertise, as well as Macquarie Group's global network. Our Manager's Board of Directors is comprised of senior global MIRA executives and is chaired by Matthew Banks, Global Head of MIRA Real Estate, which maximizes our ability to draw on MIRA's capabilities in the real estate sector from around the world. In addition to the Board of Directors, the senior management team of our Manager has in aggregate over 80 years of experience in real estate investment, including acquisition, financing and management of real estate in Mexico.

Arm's Length Acquisitions and Aligned Interests with our Manager. We have acquired and intend to continue to acquire properties from third parties unrelated to MIRA (which does not currently own real estate in Mexico). As with the acquisition of our current portfolio, the terms of any future acquisitions will be negotiated with the objective of maximizing value for our investors. Furthermore, our Manager has strongly aligned interests with our investors as a result of its commitment, under our Management Agreement, to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equivalent to Ps. 639.8 million (approximately US\$50.0 million), based on the subscription price of the CBFIs acquired. In addition to this required investment, our Manager, together with its affiliates made an additional Ps.275.7 million (approximately US\$21.4 million) investment in our CBFIs in our Global Offering, being a reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant (in accordance with our Management Agreement). As of December 31, 2013 our Manager, together with its affiliates, holds 6.1% of our outstanding CBFIs. This alignment of interests is further strengthened by the structure of our Manager's fees, which includes a base fee linked to our market capitalization and a performance fee, and by the obligation of our Manager, together with its affiliates, to reinvest in CBFIs, for the first ten years of the existence of our fund, and subject to approval by our CBFI holders, amounts equal to any Net Performance Fees.

Large Scale and Geographically Diversified Portfolio. We have established a national platform of properties in the industrial, retail and office sectors of the Mexican real estate market. We believe that the scale of our portfolio offers us significant advantages, such as increased bargaining power for services, operating efficiency, and extensive tenant relationships. In addition, our portfolio is highly diversified in terms of geography, with 259 industrial, 16 retail and mixed use properties and one office property, located in 24 cities across 19 states in Mexico which we believe mitigates risks to any particular region. Moreover, we believe our portfolio will enable us to capitalize not just on national real estate demand dynamics but also local and regional demand dynamics.

We believe that our portfolio is among the largest in Mexico, and that our portfolio is, due to its scale, very difficult for competitors to replicate.

High-Quality, Diverse Tenant Base.

Industrial Portfolio

Our industrial properties are distinguished by high-quality tenants, including many leading Mexican and multinational companies and their subsidiaries. These types of tenants (or their parent companies) tend to have high credit quality and therefore more stable lease payment histories. Approximately 73.4% of the tenants in our industrial portfolio, as of December 31, 2013, in terms of industrial leased area, are industrial manufacturers, which we believe tend to have higher relocation expenses as compared to other types of tenants, such as distribution and logistics, and therefore higher retention rates. In addition, our tenant base is diversified in terms of tenant composition. Our top ten largest industrial tenants represent only 22.0% of industrial leased area and 23.7% of annualized base rent, with no single property representing more than 3.0% of industrial GLA and no single tenant representing more than 4.1% of industrial annualized base rent, as of December 31, 2013. Our portfolio also provides diversified industry exposure in Mexico, including tenants operating in the automotive, electronics, logistics, consumer products, medical devices and food and beverage industries, among others.

Retail and Office Portfolio

Our retail and office portfolio provides investors with exposure to a diversified tenant base of over 291 tenants, including supermarket operators, prominent retail anchor tenants and sub-anchor tenants, food and beverage outlets and specialty retailers. Our retail and office tenants include high-quality tenants comprising many leading Mexican and multinational companies and their affiliates, with strong brand recognition in the Mexican market. We believe these types of tenants (or their affiliates) tend to have strong credit quality, and, consequently, more stable lease payment histories. Our top ten largest retail and office tenants and their affiliates (in aggregate across the entire retail portfolio) represented 67.9% of retail leased area and 61.3% of retail and office annualized base rent, with no single property representing more than 31.8% of retail and office GLA and no single tenant (in aggregate across the entire retail portfolio) representing more than 22.9% of retail and office annualized base rent, as of December 31, 2013.

Strong and Stable Cash Flows. The diversification of our portfolio by geography, property size, tenant and sector should reduce the risk of revenue volatility. Our portfolio has a 90.3% occupancy rate, in terms of GLA, as of December 31, 2013. As of December 31, 2013, our portfolio had total industrial annualized base rent of US\$128.9 million and, total retail and office annualized base rent of US\$26.8 million. Approximately 92.4% of our industrial leases, based on annualized base rent, December 31, 2013, are denominated in US Dollars, while substantially all of our retail and office leases are denominated in Mexican Pesos. In addition, most of our retail, office and industrial lease agreements contain contractual increases in rent, in most cases tied to inflation, with the applicable index based on the lease currency. Moreover, our strong and stable projected cash flows have allowed us to secure favorable financing terms, which should further enhance the equity yield on our investments. Additionally, our fund's recently established internal property administrator, MMREIT Property Administration, and its executive officers and senior employees have considerable experience and expertise with respect to property administration in the real estate industry in Mexico. We believe that an integrated property administration platform, through our internal property administrator, will deepen our tenant relationships, streamline our leasing and management process, more effectively identify and address areas of improvement in our properties and their administration, and facilitate the flow of information to management.

Sourcing of Acquisition Pipeline to Drive Growth. We have access to attractive acquisition opportunities by virtue of our Manager's market knowledge and relationships in Mexico as well as MIRA's global sourcing capabilities and network. We believe that our scale, market presence and our focus on acquiring stabilized, income producing properties make us an attractive option for real estate developers and investors in Mexico seeking to complete the investment cycle in respect of their real estate holdings. Since our fund's creation in November 2012 and up until the date of this report, we have consummated six portfolio acquisitions for an aggregate consideration of over approximately US\$2.0 billion, which we believe demonstrates our ability to

deploy capital through accretive investments. These acquisitions have been sourced from listed entities, real estate investment trusts, fund managers, private investors and developers. In addition, we have identified an acquisition pipeline of real estate portfolios and single properties in the industrial, office and retail sectors and are in discussions with potential sellers. We are also in selective discussions with local developers about potential joint venturing opportunities. We intend to acquire additional properties that we deem accretive to investors.

General Description of Our CBFIs

We were formed as an irrevocable trust on November 14, 2012 under the laws of Mexico that, through the Global Offering, issued real estate trust certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios). We were established by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Our Manager's principal office is located at Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F., 11000.

Our Trust Agreement provides that our general business purpose is the acquisition or construction of real estate properties in Mexico destined for lease, or the acquisition of the right to obtain income from the lease of such real estate properties, as well as to grant financing for such purposes secured by the respective leased real estate properties, in each case directly or indirectly through our investment trusts.

We appointed Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple as our Trustee and Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero as our Common Representative. As Trustee, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple takes certain actions on our behalf on the instructions of our Manager in accordance with our Management Agreement. Our Common Representative acts as representative of our Holders, supervising our Trustee's compliance with its obligations under our Trust Agreement and our CBFIs, and taking certain actions on behalf of our I Holders in accordance with our Trust Agreement and Mexican law. Our Settlor is the same entity that acts as our Manager, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

In accordance with article 63 of the Mexican Securities Market Law, the CBFIs grant Holders the following rights: (a) the rights to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of the Trust, and (b) the right to a portion of the proceeds from the sale of assets or rights of the Trust Estate or the Trust, in each case, on the terms established under the Trust Agreement. In addition, Holders are entitled to the following rights: (i) Holders that individually or collectively hold 10% or more of our outstanding CBFIs will have the right to request that the Common Representative call a Holders Meeting, specifying the items of the agenda thereof; (ii) Holders that represent, individually or collectively, 10% of our outstanding CBFIs may request that a Holders Meeting be adjourned for three calendar days (without the need for a further call), in respect of the voting of any matter in respect of which they consider themselves not sufficiently informed; (iii) Holders that represent, individually or collectively, 20% or more of our outstanding CBFIs, will have the right to judicially oppose resolutions adopted at a Holders Meeting; and (iv) Holders, or a group of Holders, may appoint one member of our Technical Committee (and respective alternate) for every 10% of our outstanding CBFIs that they hold.

The appointment of the members of our Technical Committee (and their respective alternates) will be subject to the following: (1) the members of our Technical Committee (and their respective alternates) appointed by Holders that are Independent Persons at the time of their appointment shall be appointed as Independent Members; (2) a member of our Technical Committee (and their respective alternate) appointed by Holders may be removed at any time (but in a Holders Meeting) by the Holders who appointed such member, except that the Holders Meeting may approve the removal of all the members of our Technical Committee and the members of our Technical Committee so removed may not be reappointed as members of our Technical Committee within the twelve months following their removal; and (3) our Holders' rights to appoint members of our Technical Committee (and their respective alternates) may be waived at any time by such Holders in a Holders Meeting.

Our Trust Agreement provides that our Trustee may issue CBFIs from time to time on the instructions of our Manager and in accordance with applicable Mexican legal requirements. Our CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange under the symbol "FIBRAMQ" and were issued without par value and may be held by either Mexican or non-Mexican investors, as permitted by their respective investment regimes. Our CBFIs do not grant

Holders the right to use or dispose of the real estate properties that form part of our investments. Under Mexican law, Holders are not generally liable for our debts or obligations.

After giving effect to the Global Offering, 511,856,000 CBFIs were issued and outstanding, and after the over-allotment options were partially exercised, an additional 55,310,126 CBFIs were issued. On November 6, 2013 we issued an additional 37,584,791 CBFIs as partial consideration for the acquisition of the Carr Portfolio.

Our CBFIs were issued by us and do not represent any interest in or obligation of our Manager, our Trustee, our Common Representative or any of their respective affiliates. Our CBFIs are not a deposit or other obligation of any bank, are not an insurance policy of any insurance company and are not insured or guaranteed by the U.S. Federal Deposit Insurance Corporation, any other (U.S. or Mexican) governmental agency or any insurance company. Our CBFIs will not benefit from any insurance guaranty association coverage or any similar protection.

ii. Voting Agreements With Respect to Our CBFIs

Under the terms of the acquisition of the Carr Portfolio, each of the following persons acquired the number of CBFIs indicated next to their name in the table below:

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

The persons listed above have agreed to perform all acts that are necessary or convenient, including, without limitation, to exercise the voting rights derived from the acquired CBFIs at one or more Holders Meetings, to approve all resolutions required to issue the number and type of CBFIs that have been proposed to offer and sell in connection with any public or private offering of CBFIs carried out by our fund, inside and/or outside of Mexico, as well as to approve the price or range of prices in connection with such offering.

iii. Performance of CBFIs

On December 14, 2012, the Trust issued 511,856,000 CBFIs for total gross proceeds of Ps.12,796.4 million, without taking into account the over-allotment options. On January 17, 2013, the Trust issued 55,310,126 CBFIs for total proceeds of Ps.1,382.8. The Face Value and Unamortized Value for each CBFI was twenty-five Pesos at the time of issuance.

On April 26, 2013, we declared a distribution of 92.9% of our funds from operations from January 1, 2013 to March 31, 2013, or Ps.0.35 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.12 per CBFI, for a total of Ps.0.47 per CBFI, which was paid on May 14, 2013. On July 26, 2013, we declared a distribution of 98.9% of our funds from operations from April 1, 2013 to June 30, 2013, or Ps.0.38 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.12 per CBFI, for a total of Ps.0.50 per CBFI, which was paid on August 19, 2013. On October 25, 2013, we declared a distribution of 82.8% of our funds from operations from June 30, 2013 to September 30, 2013, or Ps.0.38 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.12 per CBFI, for a total of Ps.0.50 per CBFI, which was paid on November 6, 2013. On February 26, 2014, we declared a distribution of 92.3% of our funds from operations from

September 30, 2013 to December 31, 2013, or Ps.0.36 per CBFI, plus 25% of our proceeds from the reinvestment of an amount equal to the Net Founder's Grant, or Ps.0.11 per CBFI, for a total of Ps.0.47 per CBFI, which was paid on March 10, 2014.

On November 6, 2013 we issued 37,584,791 CBFIs as partial consideration for the acquisition of the Carr Portfolio.

As of December 31, 2013 the market value per CBFI was Ps.25.79.

b) Relevant Information for the Period

No Material Changes, Breaches or Legal Proceedings

Other than as disclosed through public releases (*eventos relevantes*), there have been no material changes to previously filed information, including our Trust Agreement, our Management Agreement, our Property Administration Agreements, or any other material agreements relevant to our operations. Moreover, there have been no material breaches of contract with respect to the aforementioned agreements.

There are no material legal proceedings against the Manager, the Property Administrators, the Trustee, or any other third parties liable to the Trust or CBFI Holders, in each case in such capacities.

Public Releases

Below is a summary of the public releases (*eventos relevantes*) published by the Trustee on behalf of the Trust from January 1, 2013 through March 31, 2014 in accordance with CNBV Regulations (all Ps. and US\$ amounts have been converted, where required, with reference to the exchange rate disclosed in the respective public release):

- On March 28, 2014, the Trustee issued a public release disclosing that MMREIT completed the acquisition of a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from Kimco Realty Corporation. MMREIT acquired its 50% interest for Ps.1.47 billion (approximately US\$113.2 million), excluding VAT, transaction costs and property taxes.
- On March 27, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has completed the acquisition of City Shops del Valle, a 15,914 square meter (171,297 square foot) retail center located in the Mexico City Metropolitan Area, in Colonia del Valle. MMREIT had previously announced in July 2013 its agreement to acquire City Shops del Valle as part of an acquisition of a portfolio of six properties. The acquisition of the City Shops del Valle property was conditioned upon completion of construction. MMREIT paid approximately Ps.2.8 billion (US\$216.9 million) for the six properties, excluding transaction costs and taxes, with a potential earn-out of up to approximately Ps.84.4 million (US\$6.5 million) payable to the sellers based on additional lease up.
- On March 3, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT's previously declared distribution of Ps.0.47 per CBFI for the quarter ended December 31, 2013 would be payable March 10, 2014 to shareholders with a record date of March 7, 2014. MMREIT has declared total distributions of Ps.1.94 in 2013, which is at the upper range of MMREIT's guidance.
- On February 26, 2014, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's fourth quarter and full year 2013 financial results. MMREIT reported total property rental income of Ps.476.9 million for the fourth quarter of 2013 and Ps.1.71 billion for the full year ended December 31, 2013. Funds from Operations totaled Ps.233.2 million for the quarter and Ps.927.0 million for the full year of 2013. MMREIT's initial global offering occurred on December 19, 2012 and as a result MMREIT has not reported prior comparable period data. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2013.
- On February 21, 2014, the Trustee issued a public release announcing that Mr. Graeme Conway has joined the board of Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (MMREM), the manager of Macquarie Mexican REIT. Mr. Conway, based in New York, is Head of Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) Americas and sits on the MIRA Americas Executive Committee. Mr. Conway replaces Mr. Michael Cook.

- On January 24, 2014, the Trustee issued a public release announcing the launch of MMREIT's internal property administration platform, MMREIT Property Administration (MPA). The new platform, which was rolled out in January, is a full-service platform responsible for providing industrial property administration, leasing and accounting services. MPA is headquartered in Monterrey.
- On January 22, 2014, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, February 26, 2014 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the fourth quarter and full year 2013.
- On December 23, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT reached an agreement to acquire a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land for Ps.1.47 billion (approximately US\$113.3 million) excluding VAT, transaction costs and property tax from Kimco Realty Corporation.
- On November 15, 2013, the Trustee issued a Voting Agreement and Disclosure Statement.
- On November 7, 2013, the Trustee issued a notice for information purposes concerning an additional issuance of CBFIs.
- On November 6, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has completed its acquisition of five of six properties it agreed to acquire from Grupo Inmobiliario Carr and partners during the third quarter. The closing of the sixth property, City Shops del Valle, is expected to occur in late 2013 or early 2014 when the development is fully completed.
- On November 4, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has completed its acquisition of two retail properties located in the Mexico City Metropolitan Area (MCMA) from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano for Ps.2.0 billion (approximately US\$153.3 million). Including transaction costs and property tax, the total acquisition value is Ps.2.1 billion (approximately US\$158.4 million).
- On October 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing its third quarter earnings and distribution. MMREIT reported total revenue of Ps.413.5 million for the third quarter of 2013 and Ps.1.23 billion for the nine month period ended September 30, 2013. Base rental revenues totalled Ps.377.6 million, including one-time lease termination revenue of Ps.25.7 million, for the quarter. There were 567,166,126 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of September 30, 2013.
- On October 22, 2013, the Trustee issued a public release announcing the signing of a 133,168 square foot (12,372 square meter) lease in Ciudad Juarez, including a 98,328 square foot (9,135 square meter) expansion of a previously leased space.
- On October 21, 2013, the Trustee issued a public release announcing the appointment of Mr. Simon Hanna as Chief Financial Officer. Mr. Hanna replaces Ms. Amberly Turner who served as Finance Director of MMREIT.
- On October 17, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT completed its acquisition of 15 industrial properties from affiliates of DCT Industrial Trust Inc. for US\$82.7 million (approximately Ps.1.1 billion). Including transaction costs and property tax, the total acquisition value is US\$86.2 million (approximately Ps.1.1 billion).
- On October 15, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, October 25, 2013 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the third quarter 2013.
- On October 15, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on October 15, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On September 30, 2013, the Trustee issued a public release providing an update on its transition to an internal property administration platform. MMREIT also announced that it brought forward the expiry date of its transitional property administration agreement with GE Capital Real Estate Mexico (GECREM) to December 31, 2013, a year earlier than provided under the original agreement. Certain transitional accounting and related services would continue into 1Q13. MMREIT's other property administration arrangements with Corporate Properties of the Americas (CPA) would also terminate in December 2013.
- On September 30, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real

estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on September 30, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.

- On September 20, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on September 20, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On September 18, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* issued by MMREIT, and that such movement on September 18, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On September 3, 2013, the Trustee issued a public release disclosing the materials for the conference call with analysts and investors to discuss the recently announced transaction on Wednesday, September 4 at 7:30 a.m. CDT / 8:30 a.m. EDT.
- On September 2, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT has reached an agreement to acquire two retail properties in the Mexico City Metropolitan Area (MCMA) from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano for Ps.2.0 billion (approximately US\$153.0 million).
- On August 19, 2013, the Trustee issued a public release announcing that Eduardo Camarena stepped down as Head of Investor Relations for MMREIT to pursue a new opportunity with a family office. Jay Davis, a senior member of the investor relations team for Macquarie Infrastructure and Real Assets, manager of over 40 infrastructure and real estate investment vehicles globally, assumed interim responsibilities.
- On August 5, 2013, the Trustee issued a presentation for an MMREIT Holder's Meeting.
- On July 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's announced its results for the quarter ended June 30, 2013. MMREIT reported total revenue for the second quarter of 2013 of Ps.414.1 million. Base rental revenues totaled Ps.393.9 million, including one-time lease termination revenue of Ps.9.7 million for the period. MMREIT had 567,166,126 real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of June 30, 2013.
- On July 23, 2013, the Trustee issued a public release disclosing the materials for the conference call with analysts and investors to discuss the recently announced transactions, on Wednesday, July 24 at 7:30 a.m. CDT / 8:30 a.m. EDT.
- On July 22, 2013, the Trustee issued a public release announcing the receipt of a Value Added Tax refund totaling Ps.2.4 billion (approximately US\$194 million), which included an inflation adjustment. The VAT was paid in connection with the acquisition of the 244 industrial properties comprising MMREIT's initial portfolio, which were acquired following the fund's formation and listing on the Mexican Stock Exchange in December 2012.
- On July 22, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT reached agreement with affiliates of DCT Industrial Trust Inc. to acquire a portfolio of 15 industrial properties located across five states in Mexico for US\$82.7 million (approximately Ps.1.0 billion). Including transaction costs and property tax, the total acquisition value is US\$86.2 million (approximately Ps.1.1 billion).
- On July 16, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT had reached an agreement with Grupo Inmobiliario Carr and its partners to acquire a portfolio of six properties for Ps.2.8 billion (approximately US\$220.4 million), with a potential earn-out of up to Ps.84.4 million (approximately US\$6.6 million) based on additional lease-up.
- On July 11, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, July 26, 2013 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the second quarter 2013.
- On April 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's first quarter earnings and distribution. MMREIT's total revenue in the first quarter of 2013 amounted to Ps.407.0 million. Rental revenues totaled Ps.384.2 million. Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.360.3 million. NOI per real estate trust certificate (*Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario* or CBFi) was Ps.0.64 based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013. Net profit for the first quarter totaled Ps.84.4 million, or Ps.0.15 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013.

- On April 17, 2013, the Trustee issued a public release announcing that MMREIT would host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, April 26, 2013 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the first quarter 2013.
- On April 2, 2013, the Trustee issued a public release announcing that no relevant event that had caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios issued by MMREIT, and that such movement on April 2, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On February 25, 2013, the Trustee issued a public release announcing MMREIT's financial results for the period ending December 31, 2012. MMREIT's Global Offering occurred on December 19, 2012 and as a result MMREIT had not reported prior comparable period data. MMREIT reported total revenue for the abbreviated fourth quarter of Ps.156.1 million, including one-time lease termination revenue of Ps.98.3 million that was received during the period. Funds from Operations totaled Ps.121.7 million and net loss for the fourth quarter, during the operating period of December 19, 2012 to December 31, 2012, totaled Ps.725.1 million. There were 511,856,000 MMREIT real estate trust certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios or CBFIs) outstanding as of December 31, 2012.
- On February 22, 2013, the Trustee announced that it would host an earnings conference call and webcast presentation on Tuesday, February 26, 2013 at 7:30 a.m. CST / 8:30 a.m. ET. The call would follow the release of MMREIT's earnings results for the fourth quarter.
- On February 7, 2013, the Trustee announced to the general public that MMREIT exercised its right to voluntarily prepay its US\$70 million VAT facility with Macquarie Bank Limited. Considering the interest expense savings and the resulting reduction in leverage, MMREIT decided to prepay its VAT Facility with MBL using available cash on hand after the completion of its global offering and the partially exercised overallotment option in relation thereto.
- On January 28, 2013, the Trustee announced to the general public that on January 28, 2013 the initial meeting of holders of real estate trust issued by MMREIT was held with the following results: No Holders have exercised their right to appoint a member of MMREIT's Technical Committee; and The independence of the independent members of MMREIT's Technical Committee, Dr. Álvaro de Garay, Mr. Juan Antonio Salazar and Mr. Luis Alberto Aziz, were confirmed.
- On January 24, 2013, the Trustee announced that there is no relevant event that caused an unusual movement in the Mexican Stock Exchange related to the trading volume of the real estate trust certificates issued by MMREIT, and that such movement on January 24, 2013, was due to market conditions. MMREIT reiterated its commitment to inform the market of any relevant event promptly.
- On January 17, 2013, the Trustee announced that the over-allotment option granted by MMREIT in the public offering in Mexico of real estate trust certificates made by MMREIT on December 13, 2012 to Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. and J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan Grupo Financiero, in their capacity as Mexican underwriters of the Public Offering in Mexico, was partially exercised for an amount of 20,306,999 CBFIs issued by FIBRAMQ, pursuant to the provisions contained in the Mexican prospectus (prospecto de colocación) and in the Mexican underwriting agreement (contrato de colocación) entered into between MMREIT and the Mexican underwriters in connection with the Public Offering in Mexico; and the international over-allotment option granted by MMREIT in the international offering of CBFIs made by MMREIT simultaneously with the Public Offering in Mexico on December 13, 2012 to Morgan Stanley & Co. LLC, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., JPMorgan Securities, LLC, Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch and Macquarie Capital (USA) Inc, in their capacity as initial purchasers under the International Offering, was partially exercised for an amount of 35,003,127 CBFIs issued by FIBRAMQ, pursuant to the provisions contained in the offering memorandum and in the international purchase agreement entered into between FIBRAMQ and the initial purchasers in connection with the International Offering.

c) Other Third Parties Liable to the Trust or to CBFI Holders

No third parties are bound to our Trust or the CBFIs, such as guarantors, counterparties in derivative financial operations or hedging or credit support.

3. FINANCIAL INFORMATION

a) Selected Financial Data

The following table presents selected financial information with respect to the Fund's operations during the financial year ended December 31, 2013, incorporating the activities of the properties that we acquired as part of our formation transactions in 2012 and the portfolios acquired in the fourth quarter of 2013 (i.e. the FCM Portfolio, DCT Portfolio and Carr Portfolio). This selected financial information should be read in conjunction with the Audited Financial Statements (see "Annexes" of this Annual Report).

The financial statements included in this Annual Report were audited by KPMG Cárdenas Dosal, S.C., our External Auditor.

Statement of comprehensive income

The following sets forth the income statement of the Fund representing the financial year ended December 31, 2013 and the 13 day operational period from December 19, 2012 to December 31, 2012.

	2013	2012
	\$'000	\$'000
Property rental income	1,706,321	156,070
Property expenses	(188,168)	(4,659)
Net property income	1,518,153	151,411
Management fees	(150,860)	(4,558)
Transaction related expenses	(258,870)	(564,530)
Professional fees, legal fees and insurance expense	(59,260)	(9,580)
Total expenses	(468,990)	(578,668)
Other income	110,597	-
Finance costs	(554,782)	(21,346)
Interest income	101,453	1,629
Foreign exchange loss, net	(17,581)	(278,125)
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	458,905	-
Revaluation of investment property measured at fair value	(80,413)	-
Profit/(loss) for the year/period	1,067,342	(725,099)

b) Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations

The following discussion and analysis of our financial condition and results of operations is based on, and should be read in conjunction with, the financial statements and related notes included elsewhere in this Annual Report.

Overview

We are a real estate investment trust targeting industrial, office and retail real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. As of December 31, 2013 the total number of outstanding CBFIs was 604,750,917.

As of December 31, 2013, our portfolio consists of 259 industrial, 7 retail and office properties located in 22 cities across 17 states in Mexico, with approximately 2.9 million square meters of GLA, with no single industrial property representing more than 3.0% of our industrial GLA and no single retail or office property representing more than 31.8% of retail and office GLA. As of December 31, 2013, our industrial properties are 90.3% leased, in terms of GLA, to 358 tenants, and our retail and office properties are 97.3% leased in terms of GLA, to 291

tenants including leading Mexican and multinational companies, with no single industrial tenant accounting for more than 4.5% of industrial annualized base rent and no single retail or office tenant accounting for 22.9% of retail and office annualized base rent. For the year January 1, 2013 to December 31, 2013 we had revenues of Ps.1,706.3 million and Net Operating Income (NOI) of Ps.1,534.0 million.

We were established by MIRA, a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager with approximately US\$103 billion in assets under management as of December 31, 2013 (based on the most recent valuations available) through specialized funds focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy. Our trust is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., which has a management team with significant experience in the Mexican real estate sector and provides us access to MIRA's global capabilities and its highly disciplined, institutional approach to investing and asset management.

Business Strategy

We aim to own a diversified portfolio of real estate assets in the industrial, retail and office sectors. Our current business strategy has two main priorities: real estate operations and acquisitions. We seek to maximize long-term earnings growth and value within the context of overall economic conditions, primarily through increasing occupancy, rents and operating income at existing properties and acquiring high-quality properties in major markets in the retail, industrial and office sectors at attractive prices.

Our plan is to maximize cash flow from operations by increasing occupancy and rental rates on existing assets and by leveraging tenant relationships to continue creating value through new leasing activity and expansions. We follow an active approach to operating cost and capital expenditures management to maintain attractive margins.

We plan to continue to diversify into the retail and office sectors and continue growing our industrial real estate presence. We intend to grow by executing opportunities on our existing pipeline and continue growing our acquisition pipeline.

Our primary business objective is to maximize long-term NOI and FFO growth, as well as increase the net asset value of our portfolio and our investor's total returns. In our pursuit of these long-term objectives, we seek to:

- maximize cash flow from our existing properties; and
- deploy capital into high quality acquisition opportunities which meet our asset strategic and financial criteria.

Summary of 2013

During the first full year of operations ended December 31, 2013, we achieved and completed the following activities in support of our strategic focus:

- Funds from Operations of Ps. 927.0million (approximately US\$71.0 million) in the year.
- Acquisition of 15 industrial properties for a value of Ps.1,072.2m;
- Acquisition of 2 retail properties in the Mexico City Metropolitan Area for a value of Ps.2,281.8 million;
- Acquisition of 5 retail and office properties in the Mexico City Metropolitan Area and Irapuato, with the sixth property in the portfolio acquired in March 2014 following completion of construction.
- Signed agreement with Kimco Realty Corporation to acquire a 50.0% interest in a portfolio of 9 retail properties for a value of Ps.1.47 billion (100% value) as part of a joint venture with Grupo Frisa.
- Launch of the MPA internal property administration platform and termination of CPA and GE external property administration agreements

Outlook

Despite the global slowdown in past years, the Mexican economy has been a standout throughout the global financial crisis. Gross domestic product growth has been stable with inflation and aided by Mexico's disciplined approach to fiscal management. The Mexican economy benefits from a sound legal and regulatory framework,

favorable location and a large skilled, low-cost labor force that has led to an increase in the manufacturing sector, with exports doubling since 2000.

This has also been an important period for the Mexican real estate market which enjoyed increased direct investment as a result of the institutionalization of the real estate asset class. The Mexican real estate market is expected to go through a period of significant institutionalization in terms of real estate ownership, creating ongoing opportunities for high-quality investments.

Additionally, we expect the low levels of speculative development across the country and specifically in many of our key markets to improve our portfolio's occupancy level and to increase lease rental rates, given the increase in demand for industrial space we are seeing. Additionally, we expect our acquisition activity to be accretive and enhance our overall financial performance. The continuation of the availability of attractively priced properties should allow us to continue to deploy our capital on an attractive basis. We expect the macroeconomic environment in Mexico, coupled with an improvement in Mexico's competitiveness compared to other countries such as China and India, to contribute to our growth and performance going forward.

Fundamentals for Mexican industrial real estate continue to improve in response to general improvements in the global economic environment and Mexico's increasing competitiveness in the manufacturing sector. Based upon these factors and the performance of the large Mexican industrial real estate markets (Tijuana, Ciudad Juarez, Reynosa and Monterrey) over the last year, we expect continued positive demand for real estate as companies expand their operations to meet increasing consumer demand in light of improvements in the global economic environment coupled with Mexico's sound macroeconomic trends.

In terms of ongoing acquisition opportunities, we will continue to pursue acquisitions of well located assets at accretive prices where we can apply our management and leasing experience and market knowledge to generate attractive returns. Going forward, we intend to pursue both acquisitions of assets as well as selective development opportunities which could include building expansions in markets where we perceive demand and market rental rates will provide attractive financial returns.

We anticipate having sufficient liquidity to fund our operating expenses, including costs to maintain our properties and distributions, though we may choose to finance investments, including acquisitions and developments, with the issuance of new CBFIs, cash and through additional debt financing.

Financial Presentation

This Annual Report includes financial statements that have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS). These financial statements are presented in Mexican Pesos by applying the accounting policies set forth in section 3 of the Fund's audited financial statements, which accounting policies are in accordance with IFRS as issued by the IASB.

This Annual Report includes comparative historical financial information for our Fund in respect of the 13 day operation period from the Global Offering and December 31, 2012. Given the truncated nature of the prior period, we believe a discussion and analysis of comparative results of operations for 2012 period would not be meaningful.

Macroeconomic Conditions

Our business and financial performance, the value of our CBFIs, and our growth potential are closely related to macroeconomic conditions in Mexico as well as global macroeconomic conditions. An economic downturn, particularly if it impacts the regions where our properties are located or the principal markets of our tenant base, could affect our ability to renew existing leases, lease available space, maintain or increase rents and collect rents on a timely basis. In addition, if Mexico's largest trading partners, such as the United States, implement tariffs or trade barriers, such as import quotas, this could adversely affect our industrial tenants, which in turn would negatively affect our business. Volatility in the financial markets could adversely impact the availability of financings, interest rates, inflation and exchange rates, which could affect our ability to acquire additional properties or the price at which we can sell properties. However, we believe the quality of our properties and tenant base, the diversification of our portfolio in terms of real estate sector, geography, property size, tenants

and tenant industries, as well as our stable primarily US Dollar-denominated cash flow, could mitigate some of the effects of adverse macroeconomic conditions.

Rental Revenue

Our primary source of income is the rental payments we receive from our tenants. The amount of rental revenue generated by our properties is influenced by a number of factors, including:

- (i) occupancy rates, including our ability to renew leases with existing tenants and lease vacant space to new tenants;
- (ii) rental rates, including our ability to maintain or increase rental rates for existing leases, renewal leases and leases for new tenants;
- (iii) gross leasable area, which may vary as a result of the acquisition and development of new properties and the disposition or expansion of existing properties; and
- (iv) rental payment collection, which primarily relates to our tenants' financial condition and their ability to make rental payments on time.

As of December 31, 2013, the occupancy rate of the properties in our industrial portfolio was 90.3% vs. 92.1% at the end 2012, and our average industrial monthly rent per leased square meter was US\$4.49 compared to US\$4.58 at the end of 2012. As of December 31, 2013 the occupancy rate of our retail portfolio was 97.3%, and our average retail monthly rent per leased square meter was US\$9.67. Occupancy and rental rates are primarily influenced by supply and demand in the market for leased industrial space in the areas where our properties are located. In markets with high occupancy rates and positive net absorption rates, rental rates will tend to increase at or above inflation, whereas the opposite is true in markets with low occupancy rates and negative net absorption rates. Most of the leases in our current portfolio contain contractual increases in rent, which are either based on fixed rates or based on inflation, with respect to the applicable rent currency.

Certain leases entered into by us contain tenant concessions. Any such rental concessions are accounted for on a straight line basis over the term of the lease.

Scheduled Lease Expirations

Our ability to re-lease space subject to lease expirations could impact our results of operations and is primarily affected by market conditions, competition and the quality of our properties at the time leases expire. Our industrial leases which are scheduled to expire during 2014 represent 21.1% and 21.8% of our total leased area and annualized base rent, respectively. In 2013 the renewal rate of the industrial leases was 60%, based on gross leasable area. Our retail and office leases which are scheduled to expire during 2014 represent 8.1% and 5.6% of our total retail and office leased area and annualized base rent, respectively.

Operating Expenses

Our operating expenses primarily include the following property-related expenses: maintenance, utilities, insurance, property taxes and property administration fees. Many of the leases in our portfolio are "triple-net", whereby the tenant is responsible for maintaining owner and building insurance, paying for or reimbursing us for real estate taxes, and paying for the expense associated with utilities, repairs and maintenance. Our overall performance is impacted by the extent to which we are able to pass-through rental expenses to our tenants. We also incurred and will continue to incur the following expenses relating to management and general and administrative costs: our Manager's fees and fees in connection with auditors and accountants, tax compliance and tax advisors, trustee and common representative expenses, independent appraisers, and other corporate expenses.

Exchange Rates

Because our leases are primarily denominated in US Dollars, rental income expressed in Pesos is subject to fluctuations in the value of the US Dollar with respect to the Peso.

Significant Accounting Policies for Our Trust

Please refer to Note 3 of the Audited Financial Statements.

Comparative financial information

Where applicable, comparative amounts for the 13 day operating period ended December 31, 2012 are included.

Profit for the period

Profit for the year ended December 31, 2013 was Ps.1,067.3 million (FY12: Loss of Ps.725.1 million).

Revenues

Total revenues for the year ended December 31, 2013 were Ps.1,706.3 million, including one-time lease termination revenue of Ps.35.4 million that was received during the period. Rental income totaled Ps.1,605.5 million, and represented approximately 94% of the total property related revenues for the year.

- Rental income – rental income for the year ended December 31, 2013 was Ps.1,706.3 million (FY12: Ps.56.3 million).
- Tenant recoveries – tenant recoveries for the period were Ps. 65.5 million (FY12: Ps.1.5 million), which represented approximately 68.4% of total property maintenance, real estate taxes, security expenses and property insurance related costs.
- Lease termination income – these relate to a one-off lease termination fees of (FY12: Ps.98.3 million) received by us and that is required to be recognized in full in accordance with IAS 18 Revenue.

Direct Operating Expenses

Property related operating expenses for the year ended December 31, 2013 were Ps.188.2 million (FY12: Ps.4.7 million). These property expenses primarily include property administration fees payable to our external property administrators, real estate taxes, property maintenance and security and property insurance.

Other income and expenses

- Management fees – fees of Ps.150.9 million (FY12: 4.6 million) represent the base management fees owed to Macquarie México Real Estate Management S.A. de C.V., the manager of our Trust, related to the financial year.
- Transaction related expenses – refer to transaction costs of Ps.258.9 million (FY12: Ps.564.5 million) primarily incurred in connection with the acquisition of three new portfolios during the year. These costs are not otherwise capitalized to equity or debt and are therefore required to be expensed in accordance with IFRS 3 - *Business Combinations*. Ps.488.1 million (approximately 86%) of the total amount relates to property transfer tax (ISAI) directly related to our new portfolios. The remainder includes notary costs and fees paid to advisors.
- Other income – relates to provisions for contingent consideration originally recognized as part of the acquisition of our initial portfolio in 2012 which have been released during the year.
- Interest income – interest income of Ps.101.5 million (FY12: Ps.1.6 million) was earned on funds invested in overnight Mexican government securities, along with an inflationary adjustment on the VAT refund in respect of our initial portfolio acquisition in 2012 reimbursed during the year.
- Interest expense – interest expense amounted to Ps.554.8 million (FY12: Ps. 21.3 million), and relates to the finance costs incurred with respect to our debt facilities with GECREM, MetLife, Banamex and Macquarie Bank Limited. Our finance costs include withholding tax payable on behalf of the MetLife and the VAT facility lenders and the amortization of upfront borrowing costs which have been recognized in accordance with the effective interest rate method.
- Foreign exchange – foreign exchange movements arise primarily from the movement of the Mexican Peso and US dollar exchange rate from Ps.13.01 per US dollar at December 31, 2012 to Ps.13.08 per US dollar at year's end and comprise the following elements:

- Foreign exchange losses of Ps.17.6 million (FY12: Ps.278.1 million) relating to realized and unrealized foreign exchange losses during the year.
- Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property – Ps.458.9 million for the current financial year relates to the foreign exchange movement from the date of acquisition to the year ended December 31, 2013.

Other Data

The following is a reconciliation of our net income to our Net Operating Income (NOI) figure:

	Financial year ended	13 day period ended
	Dec 31, 2013	Dec 31, 2012
	Ps. ('000)	Ps. ('000)
Net income/(loss)	1,067,342	(725,099)
Management fees	150,860	4,558
Interest income	(101,453)	(1,629)
Interest expense	554,782	21,350
FX gain/(loss)	17,581	278,125
Transaction related expenses	258,870	569,002
Professional and legal expenses	75,106	5,663
FX movement on non-monetary assets	(458,905)	-
Revaluation gain/loss on investment properties	80,413	-
Other income	(110,597)	(319)
Net Property Income	1,518,153	151,651
One-time income (early termination fee)*	-	(98,282)
Tenant improvements amortization	7,800	-
Leasing commissions amortizations	8,046	-
Net Operating Income	1,533,999	53,369

*Early termination fees are recognized in net income/(loss). In FY2013 no adjustment has been made in one-time income (early termination fee) for the Ps. 35.4m of early termination fees recognized in FY2013.

The following is a reconciliation of our net income to our Funds from Operations (FFO):

	Financial year ended	13 day period ended
	Dec 31, 2013	Dec 31, 2012
	Ps. ('000)	PS. ('000)
Net Operating Income	1,533,999	151,651
Management fees	(150,860)	(4,558)
Other operating expenses	(59,260)	(5,663)
EBITDA	1,323,879	141,430
Interest income	101,453	1,629
Interest expense	(498,340)	(21,350)
Funds From Operations (FFO)	926,992	121,709

Note: USD amounts are for comparative purposes only and the conversions are not necessarily compliant with the applicable IFRS requirements.

Liquidity and Capital Resources

Our short-term liquidity requirements consist primarily of funds to pay for operating expenses and other requirements, including: (i) capital expenditures for tenant improvements and leasing commissions, (ii) management and property administration fees, (iii) interest expense and principal payments on outstanding debt, (iv) general and administrative expenses, and (v) announced acquisitions that were completed in March 2014. In addition, we require funds for distributions to be made to Holders. We intend to satisfy our short-term liquidity requirements primarily through existing cash balances and cash flow from operations.

Our long-term liquidity needs consist primarily of funds for non-recurring capital expenditures and scheduled debt maturities. We intend to satisfy our long-term liquidity needs through cash flow from operations and alternative sources of financing, if required.

Contractual Obligations

The following table shows our contractual obligations as of December 31, 2013.

	Total	< 1 year	1-3 years	3-5 years
	Ps.'000	Ps.'000	Ps.'000	Ps.'000
Non-interest bearing liability commitments ⁽¹⁾	978,237	313,407	331,343	333,487
Borrowings under credit facilities ⁽²⁾	1,665,747	612,723	78,784	974,241
Total	2,643,985	926,130	410,127	1,307,728

(1) Assumes interest only for the entire life of the secured credit facilities with principal payment in full at maturity in year 5. We expect these credit facilities to be free of principal repayment for the first three years and, subject to certain conditions, potentially an additional two years.

(2) Projected interest expense is attributable only to our long term debt obligations and is not intended to project future interest costs which may result from debt prepayments, new debt issuances or changes in interest rates. The interest payment assumes a fixed rate for the three secured credit facilities.

(3) Excludes borrowings under our nine-month secured VAT facilities and a portion of the borrowings under the GECREM facility.

Impact of Inflation

Most of our leases contain contractual increases in rent at rates that are either fixed or tied to inflation, based on the currency of the rent. As a result, we believe that inflationary increases in expenses will be partially offset by the contractual rent increases provided under these leases.

Interest Rate Risk

We have, together with our investment trusts, approximately US\$250.9 million in variable interest rate indebtedness outstanding as of December 31, 2013, with the capacity to borrow, subject to certain conditions, an up to an additional US\$33.5 million of variable interest rate debt under our investment trusts' three secured credit facilities. In addition, we and our investment trusts may in the future enter into credit facilities or otherwise incur indebtedness with variable interest rates. To the extent our investment trusts draw from these facilities, or we or our investment trusts otherwise incur variable interest rate indebtedness in the future, we and our investment trusts will be exposed to risk associated with market variations in interest rates. Interest rates are highly sensitive to many factors, including fiscal and monetary policies and domestic and international economic and political considerations, as well as other factors beyond our control. We may in the future utilize hedging instruments to protect against fluctuations in interest rates.

Foreign Currency Exchange Rate Risk

Approximately 92.4% of our outstanding debt is US Dollar-denominated and approximately 92.4% of our industrial leases, in terms of annualized base rent, as of December 31, 2013, are denominated in US Dollars, while the balance of the leases and most of our operating expenses are denominated in Pesos. Fluctuations in the Ps./US\$ exchange rate will impact our financial results. A number of factors beyond our control influence the Ps./US\$ exchange rate

4. MANAGEMENT

a) External Auditors

The independent audit firm of KPMG Cárdenas Dosal, S.C., was appointed as the External Auditor pursuant to the Trust Agreement. The External Auditor was hired to perform a full scope audit of the Trust for the year ended December 31, 2013. The External Auditor issued an unqualified opinion on the Trust's consolidated financial statements as at December 31, 2013 and 2012 and for the year ended December 31, 2013, and the period from November 14 to December 31, 2012, a copy of which is included in the "Annexes" section of this Annual Report.

b) Related Party Transactions and Conflicts of Interest

MIRA Policies

As part of our Manager's intention to follow MIRA's disciplined and institutional approach to fund management, it has adopted a set of detailed policies relating to, among other things, conflicts of interest, environmental and social responsibility, risk management and staff securities trading, which are integral components of the corporate governance framework of similar MIRA funds globally. Our conflicts of interest policy sets forth an identification and review process for actual and potential conflicts of interest, and "ethical screen" policies restricting the flow of sensitive information across Macquarie Group to manage conflicts of interest that may arise between our Manager or our fund and other Macquarie Entities. Our environmental and social responsibility policy reinforces local laws and regulations but also contains an environmental risk management framework that has been designed based on accepted good practice (such as the International Organization for Standardization and the Equator Principles). Other policies include a risk management policy, code of conduct policy and securities trading policy.

Related Party Transactions Policy

Our Trust Agreement defines related party transactions as any transaction with related parties (as defined below) with respect to the Trustee, the Settlor, the Manager or any Investment Trust, or that otherwise represents a conflict of interest, in each case in the terms of the provisions of the CNBV Regulations.

Our Manager may make an investment in or a divestment of real estate assets with our Manager, the Settlor, or a related party thereto, only if (i) the price and other terms and conditions for the investment or divestment is negotiated by our Manager (or its designee); (ii) the investment or divestment is approved by the Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting; and (iii) the investment, if representing 20% or greater of the value of our trust estate (in a single transaction or a series of related transactions over a twelve-month period), disregarding any amounts to be applied to the payment of VAT, is approved by our CBFI holders.

Our Manager, the Settlor, or a related party thereto may render services to us or our investment trusts (other than the services provided for in our Management Agreement), including, without limitation, property development services and any other services, only upon the prior approval of our Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting. Our Trustee will, upon the prior written instruction of our Manager to our Trustee, reimburse our Manager, the Settlor, or a related party thereto, in connection with any documented financing, legal, tax or other out-of-pocket costs incurred by them in connection with such services.

Any other transaction entered into between us or our investment trusts with our Manager, the Settlor, or a related party thereto must be approved by the Technical Committee, with non-independent members abstaining from voting.

In addition, as part of MIRA's corporate governance framework, our Manager has adopted a detailed related party transactions policy covering transactions with and services provided by Macquarie Group. This policy provides that:

- consistent with our Trust Agreement, only the independent members of the Technical Committee will make decisions about transactions which involve Macquarie Group entities as counterparties;
- all related party transactions with Macquarie Group entities must be clearly identified and undertaken on arm's length or better terms, as determined by the independent members of the Technical Committee;
- all related party transactions are to be tested by reference to whether they meet market standards, as determined by the independent members of the Technical Committee; and
- for certain transactions, benchmarking reports and/or independent valuations or opinions must be provided as evidence of the market terms.

Under the Mexican Securities Law, "related party" is defined as any persons that fall under any of the following categories with respect to another person (a "referenced person"):

1. those individuals that control or have significant influence (as defined below) over a legal entity that is part of the business group (as defined below) or consortium (as defined below) which the referenced person is part of, as well as the board members or managers or officers of the legal entity and individuals that form part of such business group or consortium;
2. those individuals that have command authority (as defined below) over a legal entity which is part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;
3. the spouse or domestic partner, and the persons that have civil or blood kinship to the fourth degree, or kinship by affinity to the third degree, with individuals that fall into the categorizations of paragraphs (a) and (b) above, as well as the partners of and co-owners with the individuals mentioned under such paragraphs, with whom they maintain business relationships;
4. the legal entities which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs; and
5. the legal entities in which any of the individuals referred to under sections (a) and (c) above, exercise control or significant influence.

"legal entity" means an entity created under private, commercial or public law, excluding individuals but including, without limitation, partnerships.

"control" and "controlled" means the capacity of one person or group of persons, to take any of the following actions:

- (a) to, directly or indirectly, impose decisions on general holders' meetings or equivalent bodies, or to appoint or remove the majority of directors, managers or their equivalent, of a legal entity;
- (b) maintain the rights which, directly or indirectly, allow exercising the vote with respect to more than 50% of the interest in a legal entity; and
- (c) to direct, directly or indirectly, the management, strategy or main policies of a legal entity, either through holding securities, contractual arrangements or otherwise.

"significant influence" means the entitlement of rights which allow, directly or indirectly, exercising the vote with respect to at least a 20% interest in a legal entity.

"command authority" means the factual capacity to influence in a decisive manner on the resolutions adopted by the holders' meetings or meetings of the board of directors, or on the management of the business of the referenced person or legal entities controlled by the referenced person, or those in respect of which the referenced person has significant influence. Unless proven otherwise, it is assumed that the individuals that fall under any of the following categories, have command authority in a legal entity:

- (a) the security holders that have control;

- (b) individuals that hold offices held for life, honorary positions or any other analogous or similar title in a referenced person or in a legal entity which are part of the business group or consortium to which the referenced person belongs;
- (c) those individuals who have transferred control of the legal entity under any title and free of charge, or at a value lower to market or book value, in favor of individuals with whom there is civil or blood kinship, or kinship by affinity to the fourth degree, the spouse or domestic partner; and
- (d) those individuals that instruct board members or officers of the legal entity, to make decisions or execute operations in a corporation or in the legal entities controlled by it.

“business group” means a group of legal entities of which one legal entity maintains the control of such legal entities.

“consortium” means the group of legal entities that is controlled by one or more individuals acting as a group.

Related Party Transactions

Our fund was established by MIRA. In structuring our fund, MIRA prepared and negotiated our Trust Agreement and our Management Agreement and as a result these agreements were not negotiated on an arm’s length basis with respect to our Manager, which is an entity within MIRA. Under our Trust Agreement and Management Agreement, our Manager has significant authority to determine our day-to-day operations, including, subject to certain approval requirements, our investments, dispositions and financings. Under our Trust Agreement, our Manager is entitled to appoint all of the members of our Technical Committee other than those appointed by holders of our CBFIs who are entitled to appoint one member and their alternate for each 10% of our outstanding CBFIs that a holder (or group of holders) owns.

Under our Management Agreement, our Manager is required to invest in and hold, together with its affiliates, for as long as it is the Manager of our fund, an amount of our CBFIs equal to 5% of our outstanding CBFIs (excluding, at all times, any CBFIs (i) issued pursuant to the over-allotment options as part of the Global Offering; (ii) acquired by our Manager or its affiliates in order to purchase an amount equal to the Net Founder’s Grant, as part of the Global Offering; and (iii) acquired by our Manager or its affiliates in order to reinvest amounts received in connection with the Net Performance Fees), up to a maximum investment amount of Ps. 639.82million, based on the subscription price of the CBFIs acquired. Our Manager, together with its affiliates, is also required to invest in our CBFIs, as part of the Global Offering, in an amount equal to the Net Founder’s Grant. Our Manager is also required to reinvest its Net Performance Fees in us, subject to approval by our CBFI holders.

During 2013, we borrowed US\$10.7 million, US\$17.7 million and US\$22.5 million under three separate nine-month secured VAT facilities with Macquarie Bank Limited, a Macquarie Group entity, in connection with VAT payable as a result of our acquisition DCT, FCM and Carr portfolios. The DCT facility relating to the DCT Portfolio acquisition was repaid on March 13, 2014. We expect to repay the other two facilities upon receipt of the corresponding VAT refunds

Our internal property administrator, MMREIT Property Administration, is a Mexican asociación civil created by our investment trusts. MPA is a wholly owned subsidiary of our fund, and renders property administration services to our investment trusts in connection with the respective properties in our industrial portfolio. The consideration for such services consists of the payment by our investment trusts of an amount equal to all costs and expenses incurred by our internal property administrator in the rendering of such services, and therefore, we do not expect that our internal property administrator will derive a profit from the rendering of such services.

One of our investment trusts engaged a company controlled by Mrs. Nanny Gaul to provide transitional property administration consulting services with respect to the DCT Portfolio. Mrs. Gaul is the wife of Mr. Peter Gaul who is a Macquarie employee, our Head of Real Estate Operations and a member of our Technical Committee. Mrs. Gaul had been performing consulting services with respect to the DCT Portfolio prior to our acquisition.

All of the related party transactions referred to above have been approved by the independent members of our Technical Committee, with the prior approval of our Audit & Practices Committee, in accordance with our trust agreement and related party transactions policy.

Please refer to Note 19 of the Audited Financial Statements for a more detailed description of related party transactions relating to our Trustee, our Manager, and other associated entities.

c) Holders' Meetings

Holders' meetings were held on the following dates during 2013:

January 28, 2013:

Attendance: 66.39%

Agenda:

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the appointment of the members of the Trust's Technical Committee and their respective alternates in accordance with the terms set forth in Clause 5.2 (b) (i) of the Trust Agreement.
- II. Independence status of the Independent Members of the Trust's Technical Committee.
- III. Appointment of delegate or delegates to comply with the resolutions passed at the Meeting.

Resolutions:

ONE. The Holders in attendance reserve their right according to Clause 5.2 (b)(i) of the Trust Agreement for a subsequent Meeting, not appointing any member of the Technical Committee at this moment.

TWO. The Holders in attendance unanimously qualify the independence status of the Independent Members of the Technical Committee: Dr. Álvaro de Garay, Mr. Juan Antonio Salazar and Mr. Luis Alberto Aziz, in accordance with Clause 4.9(b) of the Trust Agreement.

THREE. The Holders in attendance unanimously approve to appoint special delegates of the Meeting in order for them to carry out any acts and/or procedures necessary or convenient that may be required to fully comply with the resolutions passed at this Meeting, including, without limitation, to appear before any Notary Public of their choice, if necessary, to legalize these minutes, where applicable, to submit the corresponding communications and notices, and to perform any procedures required before the National Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*), the Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., the S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. and any other relevant Mexican authorities.

April 26, 2013:

Attendance: 67.44%

Agenda:

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the audited annual financial statements of the Trust in accordance with the provisions of Clause 4.3 (c) of the Trust Agreement.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the annual report of the Trust for the 2012 fiscal year, according to the provisions of Clause 4.3 (a) of the Trust Agreement.
- III. Appointment of delegate or delegates to comply with the resolutions passed at the Meeting.

Resolutions:

ONE. The Holders in attendance approve, by a majority of votes, the audited annual financial statements of the Trust, for the period ended on December 31, 2012, on the terms submitted to the Meeting's consideration.

TWO. The Holders in attendance approve, by a majority of votes, the Annual Report of the Trust to which Clause 14.2, paragraph (d) of the Trust Agreement refers, corresponding to Fiscal Year ended on December 31, 2012, on the terms submitted to the Meeting's consideration.

THREE. The Holders in attendance approve, by a majority of votes, to appoint the following persons as special delegates of the Meeting in order for them to carry out any acts and/or procedures necessary or convenient that may be required to fully comply with the resolutions passed at this Meeting, including, without limitation, to appear before any Notary Public of their choice, if necessary, to legalize this minutes, where applicable, to submit the corresponding communications and notices, and to perform any procedures

required before the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores), the Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., the S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. and any other authorities.

August 12, 2013:

Attendance: 57.36%

Agenda:

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of an Additional Issuance of 37,584,791 (thirty-seven million five hundred and eighty-four thousand, seven hundred and ninety-one) real estate trust certificates (certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios) under the ticker symbol FIBRAMQ 12 (the "Additional CBFIs") in accordance with the provisions of Clauses 3.2 and 3.5 paragraph (ix) of the Trust Agreement, including, without limitation, the price and terms of said Additional Issuance.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval to provide the Common Representative and/or the Trustee with instructions to perform any necessary and/or convenient acts in order to enforce the resolutions passed in connection with item one of the Agenda, including, without limitation, obtaining the necessary permits from the corresponding authorities and executing all pertinent documents, as well as updating the registration before the National Securities Registry (Registro Nacional de Valores) and exchanging the Global Certificate deposited at Indeval, derived from the change in the number of outstanding real estate trust certificates (certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios) by virtue of said Additional Issuance, and other procedures, publications and communications related to the foregoing.
- III. Appointment of delegate or delegates to comply with the resolutions passed at the Meeting.

Resolutions:

ONE. The Holders in attendance approve, by a majority of votes, that the Trustee conducts an Additional Issuance of 37,584,791 (thirty-seven million five hundred and eighty-four thousand, seven hundred and ninety-one) real estate trust certificates (certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios) under the ticker symbol FIBRAMQ 12 (the "Additional CBFIs") to be added to the 567,166,126 (five hundred sixty-seven million, one hundred sixty-six thousand, one hundred twenty-six) currently outstanding CBFIs (totaling, after the Additional Issuance, 604,750,917 (six hundred four million, seven hundred fifty thousand, nine hundred seventeen) CBFIs) in accordance with the provisions of Clauses 3.2 and 3.5 paragraph (ix) sub-paragraph (b) of the Trust Agreement, according to the price and other terms submitted to the Meeting. In the understanding that the real estate trust certificates (certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios) subject matter of said Additional Issuance shall be subject to the same terms and conditions and shall grant the same rights as those already existing, without any subordination among them.

TWO. The Holders in attendance, by a majority of votes, instruct the Common Representative and the Trustee so that they may, as it may correspond to each one of them, perform any necessary and/or convenient acts to comply with the first agreement above, including, without limitation, any acts with regard to obtaining the necessary permits from the competent authorities, the subscription of any applicable documents, the procedure to update the registration before the National Securities Registry (Registro Nacional de Valores) and the exchange of the Global Certificate deposited in the S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. derived from the change in the number of outstanding real estate trust certificates (certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios) by virtue of said Additional Issuance approved by the Meeting, and any other procedures, publications and communications related to the foregoing, if any.

THREE. The Shareholders in attendance, by a majority of votes, approve to appoint special delegates of the Meeting in order for them to carry out any acts and/or procedures necessary or convenient that may be required to fully comply with the resolutions passed at this Meeting, including, without limitation, to appear before any Notary Public of their choice, if necessary, to legalize this minutes, where applicable, to submit the corresponding communications and notices, and to perform any procedures required before the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores), the Bolsa

Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., the S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. and any other relevant Mexican authorities.

5. RESPONSIBLE PARTIES

6. ANNEXES

MACQUARIE MEXICAN REIT

AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FULL YEAR ENDING DECEMBER 31, 2013



MACQUARIE



TABLE OF CONTENTS

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2013 AND 2012	1
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013 AND FOR THE PERIOD FROM NOVEMBER 14 TO DECEMBER 31, 2012	2
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013 AND FOR THE PERIOD FROM NOVEMBER 14 TO DECEMBER 31, 2012	3
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013 AND FOR THE PERIOD FROM NOVEMBER 14 TO DECEMBER 31, 2012	4
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
1. REPORTING ENTITY	5
2. BASIS OF PREPARATION	6
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	7
4. PROFIT FOR THE YEAR	15
5. SEGMENT REPORTING	17
6. SEASONALITY OF OPERATIONS	18
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	18
8. EARNINGS PER CBF	19
9. CASH AND CASH EQUIVALENTS	19
10. TRADE AND OTHER RECEIVABLES	20
11. OTHER ASSETS	20
12. INVESTMENT PROPERTIES	21
13. GOODWILL	22
14. TRADE AND OTHER PAYABLES	23
15. OTHER LIABILITIES	23
16. INTEREST BEARING LIABILITIES	24
17. CONTRIBUTED EQUITY	26
18. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT	26
19. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES	32
20. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	34
21. RELATED PARTY INFORMATION	34
22. BUSINESS COMBINATIONS	36
23. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING YEAR/PERIOD	37
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	

Disclaimer

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2013 AND 2012

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

	Note	2013 \$'000	Adjusted 2012 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents	9	2,118,348	1,324,884
Restricted cash	9	119,730	-
Trade and other receivables	10	85,963	144,934
Value added tax receivable	10	663,452	2,418,952
Other assets	11	75,142	-
Total current assets		3,062,635	3,888,770
Non-current assets			
Restricted cash	9	109,854	75,878
Other assets	11	14,145	319
Investment properties	12	23,514,719	17,544,898
Goodwill	13	931,605	931,605
Total non-current assets		24,570,323	18,552,700
Total assets		27,632,958	22,441,470
Current liabilities			
Trade and other payables	14	198,936	14,286
Interest bearing liabilities	16	663,013	886,794
Other liabilities	15	182,981	240,867
Total current liabilities		1,044,930	1,141,947
Non-current liabilities			
Other liabilities	15	247,884	224,839
Interest bearing liabilities	16	12,324,100	9,677,860
Total non-current liabilities		12,571,984	9,902,699
Total liabilities		13,616,914	11,044,646
Net assets		14,016,044	11,396,824
Equity			
Contributed equity	17	14,507,535	12,121,923
Distributions		(833,734)	-
Retained earnings/(accumulated losses)		342,243	(725,099)
Total equity		14,016,044	11,396,824

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013 AND FOR THE PERIOD FROM NOVEMBER 14 TO DECEMBER 31, 2012

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

		2013	2012
	Note	\$'000	\$'000
Property rental income	4(a)	1,706,321	156,070
Property expenses	4(b)	(188,168)	(4,659)
Net property income		1,518,153	151,411
Management fees	4(c)	(150,860)	(4,558)
Transaction related expenses	4(d)	(258,870)	(564,530)
Professional fees, legal fees and general expenses	4(e)	(59,260)	(9,580)
Total expenses		(468,990)	(578,668)
Other income	4(h)	110,597	-
Finance costs	4(f)	(554,782)	(21,346)
Interest income	4(g)	101,453	1,629
Foreign exchange loss, net	4(i)	(17,581)	(278,125)
Net unrealised foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	458,905	-
Unrealised loss on investment property measured at fair value	4(j)	(80,413)	-
Profit/(loss) for the year/period		1,067,342	(725,099)
Other comprehensive income		-	-
Other comprehensive income for the year/period		-	-
Total comprehensive profit/(loss) for the year/period		1,067,342	(725,099)
Earnings per CBFI*			
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	1.87	(1.42)
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	1.86	(1.27)

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013 AND FOR THE PERIOD FROM NOVEMBER 14 TO DECEMBER 31, 2012

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

		Contributed Equity	Retained earnings/ (accumulated losses)	Total
	Note	\$'000	\$'000	\$'000
Initial contribution at November 14, 2012		50	-	50
Issued CBFIs, net of issue costs	17	12,121,873	-	12,121,873
Total comprehensive loss for the period		-	(725,099)	(725,099)
Total equity at December 31, 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Total equity at January 1, 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	17	2,385,612	-	2,385,612
Distribution to CBFI holders		(833,734)		(833,734)
Total comprehensive profit for the year		-	1,067,342	1,067,342
Total equity at December 31, 2013		13,673,801	342,243	14,016,044

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2013 AND FOR THE PERIOD FROM NOVEMBER 14 TO DECEMBER 31, 2012

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

	Note	2013 \$'000 Inflows / (Outflows)	2012 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:			
Profit/(loss) for the year/period		1,067,342	(725,099)
Adjustments for:			
Net unrealised foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(j)	(458,905)	-
Unrealised loss on investment property measured at fair value		80,413	-
Straight line rental income adjustment		(11,191)	(319)
Leasing commissions amortization		7,114	-
Net foreign exchange loss	4(i)	17,581	278,125
Finance costs recognized in profit/(loss) for the year/period		554,782	21,346
Other Income		(110,597)	-
Movements in working capital:			
Decrease/(increase) in receivables		1,725,503	(2,288,858)
Increase in payables		176,769	(115,949)
Net cash flows from operating activities		3,048,811	(2,830,754)
Investing activities:			
Investment property capital expenditure		(5,587,251)	(18,235,636)
Net cash flows from investing activities		(5,587,251)	(18,235,636)
Financing activities:			
Proceeds from interest bearing liabilities, net of facility fees		3,248,575	10,362,372
Payment of interest bearing liabilities		(893,942)	-
Interest paid		(440,775)	(17,404)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	17	2,385,612	12,121,923
Distribution to CBFI holders		(833,734)	-
Net cash flows from financing activities		3,465,736	22,466,891
Net Increase in cash and cash equivalents		927,296	1,400,501
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the year/period		1,400,762	-
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		19,874	261
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the year/period		2,347,932	1,400,762

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

1. REPORTING ENTITY

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

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

Relevant activities

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

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

During the 2013 year, additional Mexican irrevocable investment trusts were established. These trusts namely MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III, MMREIT Retail Trust IV and MMREIT Retail Trust V (the "Retail Trusts"), and together with the Industrial Trusts are referred to as the "Investment Trusts".

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

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

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

The follow acquisitions were completed during the year ended December 31, 2013 and accounted for as Business Combinations (See note 22 for further details of these transactions):

On July 16, 2013, MMREIT Retail Trusts I and II entered into an agreement to acquire a portfolio of six properties located in Mexico City Metropolitan Area and Guanajuato from Grupo Inmobiliario Carr and its Partners. On November 6, 2013, five properties were acquired and the sixth property (City Shops Del Valle) was purchased during the first quarter of 2014. The transaction, including VAT, was funded with senior debt drawn under existing facilities with GECREM, a fund-level VAT facility with MBL, the issuance of 37.6 million CBFIs and available cash.

On July 22, 2013, MMREIT Industrial Trust I entered into an agreement with affiliates of DCT Industrial Inc. to acquire a portfolio of fifteen properties, which was funded with senior debt drawn under existing facilities with GECREM, a fund-level Value Added Tax ("VAT") facility with Macquarie Bank Limited ("MBL") and available cash.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

1. REPORTING ENTITY (CONTINUED)

Relevant activities (continued)

On November 4, 2013, MMREIT Retail Trust V acquired a portfolio of two properties located in the Mexico City Metropolitan Area from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano. The transaction, including VAT, was funded with senior debt drawn under a new credit facility with Banamex, a fund-level VAT facility with MBL and available cash.

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

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

On April 10, 2014, the Technical Committee authorized the issuance of the accompanying consolidated financial statements and related notes thereto. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB"). These consolidated financial statements are for MMREIT and its controlled entities (the "Group"). This is the second period whereby the Group is presenting its results under IFRS.

The Group has elected to present a single statement of comprehensive income and presents its expenses by nature.

The Group reports cash flows from operating activities using the indirect method. Rental income, together with deposits received and repaid will be treated as cash flows from operating activities. The acquisitions of investment properties are disclosed as cash flows from investing activities because this most appropriately reflects the Group's business activities.

(b) Historical cost convention

These consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis under the historical cost convention, as modified by the revaluation of investment properties at fair value and carrying value of the contingent consideration.

(c) Critical accounting judgments and estimates

The preparation of the consolidated financial statements requires the use of certain critical accounting estimates and management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The notes to the consolidated financial statements set out areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions are significant to the consolidated financial statements such as:

- * estimation of fair value of investment properties (notes 3(l) and 12);
- * provision for doubtful accounts (notes 3(k) and 10).
- * the assessment of the deferred purchase consideration (note 15); and
- * distinguishing between whether assets or a business is acquired (notes 3(c ii)) and 22).

Estimates and judgments are continually evaluated and are based on management experience and other factors, including reasonable expectations of future events. Management believes the estimates used in preparing the consolidated financial statements are reasonable. Actual results in the future may differ from those reported and therefore it is possible, on the basis of existing knowledge, that outcomes within the next financial year that are different from our assumptions and estimates could result in an adjustment to the carrying amounts of the assets and liabilities previously reported.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

(c) Critical accounting judgments and estimates (continued)

The area of estimating the fair value of investment property is a key area of judgment. Management rely on the valuation reports provided by independent valuers during the year ended 31 December 2013 in respect of existing portfolios. Valuation reports provided during the due diligence process and market transactions are considered for new acquisitions.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies adopted in the preparation of these consolidated financial statements and that of the previous financial year are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

(a) New Accounting Standards and amendments to Accounting Standards and Interpretations that are considered applicable for the entity and are effective in the current financial year

The Group has adopted the following new standards and amendments to standards, including any consequential amendments to other standards, with a date of initial application of January 1, 2013:

*** IFRS 10 *Consolidated Financial Statements***

As a result of IFRS 10, the Group has changed its accounting policy for determining whether it has control over and consequently whether it consolidates its investees. IFRS 10 introduces a new control model that focuses on whether the Group has power over an investee, exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee and ability to use its power to affect those returns. In accordance with the transitional provisions of IFRS 10 (2011) the Group reassessed the control conclusion for its investees at 1 January 2013 and there was no impact on the consolidated financial statements.

*** IFRS 13 *Fair Value Measurement***

IFRS 13 establishes a single framework for measuring fair value and making disclosures about fair value measurements when such measurements are required or permitted by other IFRSs. It unifies the definition of fair value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. It replaces and expands the disclosure requirements about fair value measurements in other IFRSs, including IFRS 7. The Group has applied the new requirement in accordance with the transitional provisions of IFRS 13, however the change had no significant impact on the measurements of the Group's assets and liabilities.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(b) New standards, amendments and interpretations effective after 1 January 2014 and have not been early adopted

A number of new standards, amendments to standards and interpretations are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2014, and have not been applied in preparing these consolidated financial statements. None of these are expected to have a significant effect on the consolidated financial statements of the Group. These standards are as follows:

* **IFRS 9 Financial Instruments**

IFRS 9 Financial Instruments addresses the classification, measurement and de-recognition of financial assets and financial liabilities. The standard is not applicable until 1 January 2018 but this application date is subject to review and may be revised upon finalisation. The Group is assessing the new standard's impact and do not anticipate a significant impact on the Group's financial statements

* **Investment entities**

The IASB issued amendments in October 2012 that define an investment entity and provide an exception to the consolidation requirements in IFRS 10. Investment entities are required to measure particular subsidiaries at fair value through profit or loss, rather than consolidate them. However, where a non-investment entity parent ultimately controls an investment entity, the parent must still consolidate a controlled investment entity and all the underlying subsidiaries. The amendments also set out disclosure requirements for investment entities. The amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2014. The Group is assessing the impact of these new amendments.

Based on a preliminary assessment, it has been determined that it is likely the Group will not be deemed to be an investment entity.

(c) Principles of consolidation

The consolidated financial statements of MMREIT incorporate the assets and liabilities of MMREIT's controlled entities as at December 31, 2013 and 2012 and their results for the years then ended. The effects of intra-Group balances and transactions, and any unrealized income and expenses arising from intra-Group transactions, are eliminated in preparing the consolidated financial statements.

(i) Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date on which control commences until the date on which control ceases.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(c) Principles of consolidation (continued)

(ii) Business Combinations

Accounting for business combinations under IFRS 3 applies if a business has been acquired. Business combinations are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date. Cost is measured as the aggregate of the fair values (at the date of acquisition) of assets acquired, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of exchange.

Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values on the acquisition date. The Group can elect, on a transaction-by-transaction basis, to measure Non Controlling Interests ("NCI") relating to ordinary shares either at fair value or at the NCI's proportionate share of the fair values of the identifiable assets and liabilities. The excess of the consideration over the Group's share of the fair value of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the consideration is less than the Group's share of the fair value of the identifiable net assets of the business acquired, the difference is recognized directly in income, but only after a reassessment of the identification and measurement of the net assets acquired. Any contingent consideration payable is measured at fair value at the acquisition date. Subsequent changes in the fair value of the liabilities that are contingent consideration are recognized in profit and loss.

Transaction costs, other than those associated with the issue of debt or equity securities, that the Group incurs in connection with a business combination are expensed as incurred.

Where settlement of any part of cash consideration is deferred, the amounts payable in the future are discounted to their present values. The discount rate used is the entity's incremental borrowing rate, being the rate at which a similar borrowing could be obtained from an independent financier under comparable terms and conditions.

Distinguishing between whether assets or a business is acquired involves judgment. Some of the factors that the Group uses in identifying a business combination are:

- * the Group's acquisition strategy when commencing its operations;
- * the nature of the Group's industry and business model, which affects the nature of an input, process or output;
- * this also affects whether the acquisition included at least a majority of the critical inputs (e.g. tangible or intangible assets, and intellectual property) and a majority of the critical processes (e.g. strategic processes, skilled and experienced workforce);
- * the relative ease of replacing the critical processes not acquired by either integrating within the Group's existing processes or sub-contracting them to third parties; and
- * the presence of goodwill.

(iii) Transactions eliminated on consolidation

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains, but only to the extent that there is no evidence of impairment.

(d) Segment reporting

Operating segments are identified on the basis of internal reports to senior management about components of the Group that are reviewed by senior management who have been identified as the chief operating decision makers, in order to allocate resources to the segment and to assess its performance. Information reported to senior management for the purposes of resource allocation and assessment of performance is focused on the location of the respective properties, comprising five reportable segments as disclosed in note 5.

Information about investment assets and geographical segments is based on the financial information derived from applying the accounting policies.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(e) Foreign currency translation

Functional and presentation currency

Items included in the financial statements of foreign operations are measured using the currency of the primary economic environment in which the foreign operation operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Mexican pesos (the presentation currency), which is also the functional currency of MMREIT and its controlled entities. Management has conducted a detailed review of the key factors that determine the functional currency under IAS 21, based on a number of factors including the location of the Group, the currency of its equity and distribution and the location of the Group's investments.

Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in income.

Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency using the exchange rates at the date when the fair value was determined. Translation differences on assets and liabilities carried at fair value are reported as part of fair value gain or loss in income. Non-monetary items that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Controlled entities

The results and financial position of all operations recorded in a currency other than Mexican peso are translated into Mexican Pesos as follows:

- * assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing exchange rate at the date of that statement of financial position; and
- * income and expenses for each statement of comprehensive income are translated at actual exchange rates at the dates of the transactions; and
- * all resulting exchange differences are recognised as a separate component of equity.

(f) Revenue recognition

Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable. Revenue is recognized for each major revenue stream as follows:

Rental income

Rental income from investment properties is recognized as revenue in the financial statements in terms of the lease agreements with tenants, and on a straight-line basis over the period of each lease.

Also included in rental income, are termination fees paid out in relation to the early termination of lease agreements which are recognised in full in the period in which the Group is legally entitled to this income. Recoveries, relating to expenses that are recharged to tenants are recognised over the same period as the relevant expenses.

Lessees may be offered incentives as an inducement to enter into non-cancellable operating leases. These incentives may take various forms including rent-free periods, upfront cash payments, or a contribution to certain lessee costs such as a fit out contribution. Incentives are capitalized in the consolidated statement of financial position as part of investment property and amortized over the term of the lease as an adjustment to rental income.

Other income

Other income primarily comprises the release of provisions for contingent consideration in respect of investment property acquired which are no longer deemed to be payable.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(g) Property related payments

Property related expenses including taxes and other property payments incurred in relation to investment properties where such expenses are the responsibility of the Group are recognized as expensed on an accruals basis.

Repairs and maintenance costs are charged as expenses when incurred. These repairs and maintenance costs will consist of those expenses that are non-recoverable from tenants under the relevant lease agreements.

(h) Leases

Lease income from operating leases where the Group is a lessor is recognized in income on a straight-line basis over the lease term. The respective leased assets are included in the statement of financial position based on their nature.

(i) Income and other taxes

MMREIT is deemed to be a real estate investment trust for Mexican federal income tax purposes. Under Articles 223 and 224 of the Mexican Income Tax Law, MMREIT will be required to distribute an amount equal to at least 95% of its net tax result to its CBFI holders on a yearly basis. If the net tax result during any fiscal year is greater than the distributions made to CBFI holders during the twelve months ended March 15 of such fiscal year, MMREIT is required to pay the corresponding tax at a rate of 30% of such excess. The Industrial Trusts are currently deemed to be transparent entities for tax purposes.

For purposes of the Mexican Business Flat Tax, the Fiduciary is obligated to provide the depositary of the certificates, with the information related to the "taxed income", as stated and defined in Rule I.4.4.3. of the Miscellaneous Tax Resolution.

MMREIT is a registered entity for Value Added Tax or *Impuesto al Valor Agregado* ("IVA") in Mexico. IVA is triggered on a cash-flow basis upon the performance of specific activities carried out within Mexico, at the general rate of 16% or 11% if these activities are carried out on the border zone. As part of the fiscal reform enacted during December 2013, the 11% border rate has been increased to 16% with effect from January 1, 2014.

(j) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the statement of financial position comprise cash at bank and on hand and short term deposits with an original maturity of 90 days or less from the acquisition date that are subject to an insignificant risk of change in their fair value. These balances are readily convertible to known amounts of cash and are used by the Group in the management of its short-term commitments.

For the purposes of the cash flow statement, cash and cash equivalents includes cash on hand and at bank, short term money market deposits and bank accepted bills of exchange readily converted to cash, net of bank overdrafts. Bank overdrafts are carried at the principal amount. Interest is charged as an expense as it accrues.

Restricted cash relates to cash in escrow that is deposited as well as capital reserves being paid out in relation to the interest bearing liabilities. See note 16 for further details.

(k) Trade and other receivables

Trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost. Trade receivables are generally due for settlement within 30 days. They are presented as current assets unless collection is not expected for more than 12 months after the reporting date. Collectability of receivables is reviewed on an ongoing basis. Amounts that are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(l) Investment properties

Investment properties comprise investment interests in land and buildings (including integral plant and equipment) held either to earn rental income or for capital appreciation or for both but not for sale in the ordinary course of business. Investment properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change therein recognized in income. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property, except business combinations.

The investment properties acquired during the financial year were acquired as part of a business combination and therefore are recognized at fair value on acquisition. Going forward, investment properties acquired as part of an asset acquisition will be initially measured at cost including transaction costs. Subsequent to initial recognition, the investment properties will be re-stated at fair value. Gains and losses arising from changes in the fair values of investment properties are included in the consolidated statement of comprehensive income in the period in which they arise.

At each reporting date, the fair values of the investment properties are assessed with reference to independent valuation reports. The investment property will be valued subject to independent appraisals performed annually, with the first valuation performed in December 2013.

(m) Distributions paid and payable

Provisions for distributions to be paid by MMREIT are recognized on the statement of financial position as a liability and a reduction in retained earnings when an obligation to make payment is established.

(n) Impairment

Non-financial assets

Assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash inflows that are largely independent of the cash inflows from other assets or groups of assets (cash generating units).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(o) Trade and other payables

These amounts represent liabilities for goods and services provided to the group prior to the end of financial year, which are unpaid. The amounts are unsecured and are usually paid within 60 days of recognition. They are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost.

(p) Interest bearing liabilities

Interest bearing liabilities are initially recognized at fair value, net of transaction costs incurred and are subsequently measured at amortized cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption amount is recognized in the consolidated statement of comprehensive income over the period of the borrowing using the effective interest rate method. Borrowing costs associated with the acquisition or construction of a qualifying asset, including interest expense, are capitalized as part of the cost of that asset during the period that is required to complete and prepare the asset for its intended use.

(q) Financial instruments

The Group classifies non-derivative financial assets into the following categories: financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables. The Group classifies non-derivative financial liabilities into the other financial liabilities category.

(i) Non-derivative financial assets and financial liabilities - recognition and derecognition

The Group initially recognises loans and receivables, debt securities, and cash and cash equivalents issued on the date when they are originated. Trade and other receivables, trade and other payables, interest bearing liabilities are initially recognised on the trade date.

The Group derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred, or it neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and does not retain control over the transferred asset. Any interest in such derecognised financial assets that is created or retained by the Group is recognised as a separate asset or liability.

The Group derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire.

(ii) Non-derivative financial assets - measurement

Loans and receivables

These assets are initially recognised at fair value plus any directly attributable transaction costs, subsequent to initial recognition, they are measured at amortised cost using the effective interest method.

(r) Provisions

Provisions for legal claims, service warranties and make good obligations are recognized when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and the amount has been reliably estimated. Provisions are not recognized for future operating losses. Provisions are measured at the present value of management's best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period. The discount rate used to determine the present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The increase in the provision due to the passage of time is recognized as interest expense.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

(s) Earnings per CBFI

Basic earnings per CBFI are calculated by dividing the Group's profit attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's outstanding during the financial year. Diluted earnings per CBFI is calculated by dividing the Group's profit attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's that would be issued by exercising the over allotment.

(t) Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported on the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realize the financial asset and settle the financial liability simultaneously.

(u) Contributed equity

The CBFI's are classified as equity and recognized at the fair value of the consideration received by MMREIT. Transaction costs arising on the issue of equity are recognized directly in equity as a reduction in the proceeds of CBFI's to which the costs relate.

(v) Comparatives

Certain items in the comparative financial statements have been reclassified for the periods ended December 31, 2012. These reclassifications have not resulted in any material impact on the statements of comprehensive income, statements of financial position or statements of cash flows for the respective reporting periods. See note 12 for details of the retrospective adjustment to the 2012 purchase of investment properties.

(w) Rounding of amounts

Amounts in the financial report have been rounded off to the nearest thousand Mexican Pesos unless otherwise indicated.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE YEAR

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

	2013 \$'000	2012 \$'000
a) Property rental income		
Lease rental income	1,605,460	56,252
Expenses billed to tenants (real estate taxes, net building insurance and net common area maintenance)	65,492	1,536
Lease termination fees	35,369	98,282
Total property rental income	1,706,321	156,070
b) Property expenses		
Property management fees	(47,470)	(1,680)
Property accounting fees	(15,339)	(560)
Property Insurance	(20,114)	(743)
Property tax	(35,681)	(533)
Repairs and maintenance	(18,315)	(1,143)
Security services	(12,821)	-
Property related legal and consultancy fees	(8,858)	-
Tenant improvements amortisation	(7,800)	-
Lease commissions	(8,046)	-
Utilities	(3,554)	-
Other property related expenses	(10,170)	-
Total property expenses	(188,168)	(4,659)
c) Management fees		
Fees due to MMREM	(150,860)	(4,558)
Total management fees	(150,860)	(4,558)
d) Transaction related expenses		
Property transfer tax and related expenses	(148,303)	(488,058)
Acquisition related expenses	(110,567)	(76,472)
Total transaction related expenses	(258,870)	(564,530)
e) Professional fees, legal fees and general expenses		
Tax advisory fees	(8,821)	(5,286)
Accountancy fees	(8,891)	(2,188)
Annual valuation fees	(7,392)	-
Audit fees	(4,102)	-
Legal and other professional fees	(2,348)	-
Other professional fees	(10,890)	(1,703)
Other expenses	(16,816)	(403)
Total professional fees, legal fees and general expenses	(59,260)	(9,580)
f) Finance costs		
Interest expense on interest bearing liabilities	(547,670)	(21,346)
Other finance costs	(7,112)	-
Total finance costs	(554,782)	(21,346)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE YEAR (CONTINUED)

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

	2013 \$'000	2012 \$'000
g) Interest income		
Interest on cash invested in overnight Mexican government bonds	70,327	1,629
Inflationary adjustment in respect of VAT refund claims	31,126	-
Total interest income	101,453	1,629
h) Other income		
Release of earnout provisions	102,222	-
Other income	8,375	-
Total other income	110,597	-
i) Foreign exchange gain or loss		
Net unrealized foreign exchange loss on monetary items	(17,443)	(201,173)
Net realized foreign exchange loss	(138)	(76,952)
Total foreign exchange loss	(17,581)	(278,125)
j) Movements in foreign currency denominated investment property measured at fair value		
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	458,905	-
Unrealised loss on investment property measured at fair value	(76,406)	-
Loss on divestitures	(4,007)	-
Total revaluation of investment property	378,492	-

At December 31, 2013, the Group had 14 employees (2012: none) in its internal property management platform.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING

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

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

2013	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue						
Revenue from external customers	582,665	386,463	378,410	295,652	63,131	1,706,321
Segment operating profit	314,002	208,269	203,929	159,330	36,391	921,921
<i>Included in profit of the year</i>						
Finance costs	(176,965)	(117,375)	(114,929)	(89,794)	(18,275)	(517,338)

2012	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue						
Revenue from external customers	55,216	36,623	35,860	28,017	-	155,716
Segment operating profit	47,188	31,297	30,645	23,943	-	133,073
<i>Included in profit of the period</i>						
Finance costs	(6,502)	(4,313)	(4,223)	(3,299)	-	(18,337)

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

2012	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail Central \$'000	Total \$'000
Total segment assets	6,551,652	4,345,504	4,254,953	3,324,394	-	18,476,503
Total segment liabilities	(3,596,845)	(2,385,674)	(2,335,961)	(1,825,086)	-	(10,143,566)

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

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

	2013 \$'000	2012 \$'000
Total segment revenue	1,706,321	155,716
Property rental income not included in reporting segment	-	353
Interest income	101,453	1,629
Other income	110,597	-
Total revenue	1,918,371	157,698
Operating profit per reporting segment	921,921	133,073
Property rental income not included in reporting segment	-	353
Property expenses not included in reporting segment	(1,518)	(353)
Finance costs not included in reporting segment	(37,445)	(3,009)
Interest income	101,453	1,629
Other Income	110,597	-
Net unrealised foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	458,905	-
Foreign exchange loss	(17,581)	(278,124)
Management fees	(150,860)	(4,558)
Transaction related expenses	(258,870)	(564,530)
Professional and legal fees	(59,260)	(9,580)
Operating profit/(loss) for the year	1,067,342	(725,099)
	2013 \$'000	2012 \$'000
Total assets per reporting segment	24,446,324	18,476,503
Cash, cash equivalents and restricted cash	2,342,932	1,400,762
Trade and other receivables	754,415	2,563,886
Other assets	89,287	319
Total assets	27,632,958	22,441,470
Total liabilities per reporting segment	(12,767,667)	(11,030,360)
Interest bearing liabilities not included in reporting segment	(650,310)	-
Trade and other payables	(198,937)	(14,286)
Total liabilities	(13,616,914)	(11,044,646)

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

Distributions were paid to CBFI holders on May 14, 2013 (\$266.6 million), August 19, 2013 (\$283.6 million) and November 6, 2013 (\$283.6 million).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

8. EARNINGS PER CBFI

	2013 \$'000	2012 \$'000
Earnings per CBFI		
Basic earnings per CBFI (pesos)	1.87	(1.42)
Diluted earnings per CBFI (pesos)	1.86	(1.27)
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the year/period	1,067,342	(725,099)
Weighted average number of CBFI's ('000)	570,254	511,856
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the year/period in the basic earnings per share calculation	1,067,342	(725,099)
Add: Interest and charges on earnings saved	-	1,657
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI	1,067,342	(723,442)
Weighted average number of CBFI's and potential CBFI's used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI* ('000)	572,830	570,871

* As part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers and Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 76.8 million CBFI's. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, 55.3 million CBFI's were purchased pursuant to such options for net proceeds of \$1,349.4 million and those options that were not exercised were cancelled. The weighted average number of CBFI's used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI during the year comprises 567.2 million issued CBFI's.

9. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2013 \$'000	2012 \$'000
Operating accounts	2,118,348	1,324,884
Restricted cash - current	119,730	-
Restricted cash - non current	109,854	75,878
Total cash and cash equivalents	2,347,932	1,400,762

(a) *Operating accounts*

The majority of the cash and cash equivalents are held in operating accounts earning market rates of interest.

(b) *Restricted accounts*

The investment properties, and the cash flows deriving there from, are received into lockbox accounts held by security trusts of which the lenders are the first ranking beneficiaries. Under the security trust agreement, all rental income derived from the respective properties must be directly deposited by the tenants into the nominated trust account under the name of the security trust. After the payment of any outstanding principal, interest, reserves and other amounts due at each payment date under the facility, all excess funds will be transferred to the relevant Industrial Trust.

Non-current restricted cash includes cash held as maintenance reserves as required under the Group's senior debt agreements. These facilities can be used within the next 12 months, however the Group does not intend to do so.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

10. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	2013 \$'000	2012 \$'000
Amounts receivable in respect of VAT*	663,452	2,418,952
Rental income receivable**	80,425	38,174
Other receivables	5,538	106,760
Total trade and other receivables	749,415	2,563,886

* The Group, as purchaser of the properties was liable for VAT (IVA) on the purchase price and therefore, was obliged to pay VAT at the applicable rate. As the Group commenced trading during October and November 2013, it is entitled to claim a refund on the excess of VAT paid on the acquisition of the investment property over the VAT levied on taxable transactions conducted in the same month.

** This figure is shown net of a provision for doubtful accounts of \$5.9m (2012 - \$Nil) as at 31 December 2013. The provision is based on an analytical review of the outstanding accounts and the management's assessment of its recoverability.

11. OTHER ASSETS

	2013 \$'000	2012 \$'000
Other assets classified as current assets		
Insurance proceeds	34,247	-
Prepaid expenses	6,264	-
Prepaid management fees	34,631	-
Total other assets classified as current assets	75,142	-
Other assets classified as non-current assets		
Straight line rental adjustment	11,764	319
Other assets	2,381	-
Total other assets classified as non-current assets	14,145	319

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

12. INVESTMENT PROPERTIES

	2013 \$'000	Adjusted 2012 \$'000
Carrying amount at the beginning of the year/period	17,544,898	-
Additions during the year/period:		
Acquisitions	5,359,366	17,304,031
Capital expenditure	166,645	-
Divestitures*	(50,759)	-
Contingent deferred consideration	70,096	240,867
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	458,905	-
Revaluation of investment property measured at fair value	(76,406)	-
Leasing commissions net of amortization	41,974	-
Carrying amount at the end of the year/period	23,514,719	17,544,898

* On April 22, 2013, a fire occurred at a property in Reynosa owned by MMREIT Industrial Trust III. The fire resulted in complete destruction of the building on the property. The property was originally acquired on December 19, 2012 for US\$5.8 million. It is the intention of Management to rebuild this property using the proceeds from the respective insurance claim.

During the year ended December 31, 2013 the following acquisitions were completed (see note 22 for further details):

* October 17, 2013: MMREIT Industrial Trust I acquired 15 industrial properties from affiliates of DCT Industrial Inc.

* November 4, 2013: MMREIT Retail Trust V acquired 2 retail properties from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano.

* November 6, 2013: MMREIT Retail Trust I and II acquired 5 retail/office properties from Grupo Inmobiliario Carr and its partners.

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

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

	2012 as previously reported \$'000	Adjustment \$'000	2012 as adjusted \$'000
Investment properties	18,476,503	(931,605)	17,544,898
Goodwill	-	931,605	931,605

No other intangible asset or liabilities were identified during the measurement period.

The CPA Portfolio and GECREM Portfolio valuation range provided by the Independent Valuer at the time of the initial global offering was US\$1.41 billion to US\$1.51 billion. This valuation range was determined on a portfolio basis, not on an asset-by-asset basis.

At each reporting date, the fair values of the Investment Properties are assessed with reference to internal valuations and on an annual basis are assessed with reference to independent valuation reports. The Investment Properties are valued subject to annual independent appraisals, the first of which is the asset-by-asset valuation of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio performed during the fourth quarter of 2013.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

12. INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)

The fair value of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio on an asset-by-asset basis increased during the 2013 fiscal year to US\$1.38 billion to reflect the Independent Valuer's valuation as of December 31, 2013.

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

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

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

13. GOODWILL

	2013 \$'000	Adjusted 2012 \$'000
Carrying amount at the beginning of the year/period	931,605	-
Movement during the year / period	-	931,605
Carrying amount at the end of the year/period	931,605	931,605

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

The first valuation of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio was performed during the fourth quarter of 2013, and during this process the fair value of these assets was determined to be US\$1.36 billion (\$17.7 billion) as at December 31, 2012, on an asset-by-asset basis. As a result, the provisional figures included in the financial statements for the period ended December 31, 2012 have been retrospectively adjusted for this final valuation, in accordance with IFRS 3.

As stated in Note 12, Investment Properties acquired in the fourth quarter of 2013 are recorded at fair value on a provisional basis until the Independent Valuer performs an asset-by-asset valuation of these properties during 2014.

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

The Independent Valuer's December 2013 valuation of the CPA Portfolio and GECREM Portfolio on a portfolio basis is US\$1.55 billion (\$20.3 billion), an increase from its 2012 valuation range on a portfolio basis of US\$1.41 billion - US\$1.51 billion (\$18.4 billion - \$19.7 billion)

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

The goodwill tested for impairment is allocated to the industrial buildings (each of which is considered a cash-generating unit or CGU) acquired during December 2012 and represents the portfolio premium paid on acquisition (i.e. the amount paid in excess of the aggregate of the individual fair values of the portfolio). This reflects the cost that would be saved by the Group were it to assemble such a portfolio itself.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

13. GOODWILL (CONTINUED)

Impairment is determined for goodwill by assessing the recoverable amount of each CGU (or group of CGUs) to which the goodwill relates. When the recoverable amount of the CGU is less than its carrying amount, an impairment loss is recognized. Impairment losses relating to goodwill cannot be reversed in future periods.

The asset-by-asset valuation of the group of CGUs acquired with the CPA Portfolio and GECREM Portfolio has increased from US\$1.36 billion (\$17.8 billion) to US\$1.38 billion (\$18.0 billion). The individual valuation of each CGU at December 31, 2013 has been compared with the valuation at December 31, 2012 and no indications of impairment have been noted. Further, the portfolio valuation has increased to US\$1.55 billion (\$20.3 billion) from an upper range of US\$1.51 billion (\$19.7 billion) at the time of the Global Public Offering. All valuations were based on the valuations provided by the Independent Valuer.

14. TRADE AND OTHER PAYABLES

	2013 \$'000	2012 \$'000
Accrued property related expenses	67,501	3,288
Interest payable	48,224	2,045
Accrued transaction related expenses	46,006	1,372
Accrued audit and tax advisory fees	12,619	3,023
Other payables	24,586	4,558
Total payables	198,936	14,286

15. OTHER LIABILITIES

	2013 \$'000	2012 \$'000
Contingent deferred consideration in respect of investment properties**	182,981	240,867
Total current other liabilities	182,981	240,867
Security deposits from tenants*	247,884	224,839
Total non-current other liabilities	247,884	224,839

* Security deposits are determined under the terms of the relevant lease and retained by the Group until the expiry of the applicable lease term.

** The contingent deferred consideration relates to a legal requirement to pay agreed amounts where the certain earn-out conditions are met, as outlined in the table below.

	2013 \$'000	2012 \$'000
Opening balance	240,867	-
Write-off of existing provisions	(102,222)	-
Payments	(25,762)	-
Increase in provisions during the year/period	70,097	240,867
Closing balance	182,981	240,867

The decrease on the earnout during the year ended December 31, 2013 relates to the early termination of the existing GE property administration agreement whereby a guaranteed earn-out payment to GECREM of US\$9 million replaced the existing contingent arrangement of up to US\$20 million (\$261.5 million) based on occupancy. This is further discussed in Note 18.

During the year, as part of the purchase of the portfolio of six retail properties from Grupo Inmobiliario Carr and its partners, a potential earn-out of up to \$70.1 million (approximately US\$6.6 million) was agreed based on additional lease up.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

16. INTEREST BEARING LIABILITIES

	2013 \$'000	2012 \$'000
Loan facilities - current		
VAT facility	650,310	910,707
USD denominated term funding	26,947	-
Unamortized transaction costs	(14,244)	(23,913)
Total current loan facilities	663,013	886,794
Promissory notes - non-current		
USD denominated term funding	11,480,308	9,770,896
MXN denominated term funding	940,000	-
Unamortized transaction costs	(96,208)	(93,036)
Total non-current loan facilities	12,324,100	9,677,860
At December 31, the Group had access to:		
VAT facility	650,310	910,707
Promissory notes	12,876,322	11,876,160
Total debt funding available	13,526,632	12,786,867
Drawdown to date:		
VAT facility	650,310	910,707
Promissory notes	12,447,255	9,770,896
Total funds used	13,097,565	10,681,603
Amount of facilities unused	429,067	2,105,264

(a) VAT facilities

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

16. INTEREST BEARING LIABILITIES (CONTINUED)

(b) Promissory notes

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

US\$451.4 million (\$5.9 billion) (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of GECREM (the "GE-GECREM facility"). The loan consists of two tranches a fixed tranche of US\$362.6 million (\$4.6 billion) and a variable tranche of US\$88.8 (\$1.1 billion). The total loan amount available is US\$556.5 million (\$7.1 billion), a fixed rate tranche with a limit of US\$365.4 million (\$4.6 billion) and a variable rate tranche of US\$191.1 million (\$2.4 billion). The credit facility has an initial term of five years with principal amortization beginning after one year, which can be extended for additional periods subject to meeting financial covenants. The fixed rate tranche bears interest at an annual rate of 5.07% and the variable tranche bears interest at three month LIBOR plus 3.85%. As collateral under the credit facility, GECREM will have a security interest on the 156 properties that form part of the GECREM portfolio and all associated cash flows. The key financial covenants of the facility are minimum cash on cash return and minimum debt service coverage ratio.

US\$111.9 million (\$1.4 billion) (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of GECREM (the "CPA-GECREM facility"). The loan consists of two tranches a fixed tranche of US\$79.8 million (\$1.0 billion) and a variable tranche of US\$32.1 million (\$409.7 million). The total loan facility available is US\$173.8 million (\$1.2 billion), a fixed rate tranche with a limit of US\$80.5 million (\$1.0 billion) and a variable rate tranche of US\$93.3 million (\$1.2 billion). The credit facility has an initial term of five years with principal amortization beginning after one year, which can be extended for additional periods subject to meeting financial covenants. The fixed rate tranche bears interest at an annual rate of 5.07% and the variable tranche bears interest at three-month LIBOR plus 3.80%. As collateral, GECREM will have a security interest on the 50 properties that form part of the GECREM portfolio and all associated cash flows. The key financial covenants are minimum cash on cash return and minimum debt service coverage ratio.

US\$180.6 million (\$2.3 billion) (net of borrowing costs) under a secured credit facility with affiliates of MetLife (the "CPA-MetLife facility"). The total loan facility available is US\$182.5 million (\$2.3 billion). The credit facility has an initial term of five years with principal amortization beginning after three years, which can be extended for one additional two-year period and thereafter subject to meeting of certain financial covenants. The fixed annual interest rate is 4.5%. As collateral under the credit facility, the CPA-MetLife facility will have a security interest on the 38 properties that form part of the GECREM portfolio and all associated cash flows.

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

17. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000	\$'000
- Initial contribution	50
511,856 CBFIs issued, through initial public offering, net of costs	12,121,873
21,431 CBFIs issued, through exercise of over-allotment option	535,787
(21,431) CBFIs cancelled	(535,787)
511,856 CBFIs on issue at December 31, 2012	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

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

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

During the period, additional CBFIs were issued as part of the purchase consideration for the acquisition of a retail asset portfolio from Grupo Inmobiliario Carr and its partners 37.6 million CBFIs were issued at \$27.57 per CBFI (\$1,036.2 million in aggregate). The issue price was calculated by reference to the average closing price of MMREIT CBFIs for the 30 calendar-day-period up to and including the signing date (July 15, 2013).

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

18. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Risk management

The Group manages capital through the mix of available capital sources whilst complying with statutory and constitutional capital and distribution requirements, maintaining gearing, interest cover ratios and other covenants within approved limits and continuing to operate as a going concern. The Group assesses its capital management approach as a key part of its overall strategy and this is regularly reviewed by management and the Board of the Manager.

The Group's principal financial instruments comprise cash and cash equivalents, receivables, payables, and interest bearing liabilities. The Group's activities expose it to a variety of financial risks: credit risk, market risk (foreign exchange risk and interest rate risk) and liquidity risk.

The Group manages its exposure to these financial risks in accordance with the Group's financial risk management policy, which is consistent with Macquarie Infrastructure and Real Assets managed funds globally. The policy sets out the Group's approach to managing financial risks, the policies and controls utilized to minimize the potential impact of these risks on its performance and the roles and responsibilities of those involved in the management of these financial risks.

The Group uses various measures to monitor exposures to these types of risks. The main methods include foreign exchange and interest rate sensitivity analysis, ageing analysis and counterparty credit assessment, and the use of future rolling cash flow forecasts.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

18. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(i) Credit risk

Credit risk is defined as the risk of a counterparty failing to complete its contractual obligations when they fall due. The consequent loss is either the amount of the loan not paid back, or the loss incurred in replicating a trading contract with a new counterparty. The Group has exposure to credit risk on all of its financial assets included in the consolidated statement of financial position. Concentrations of credit risk are minimized primarily by:

- * ensuring counterparties, together with the respective credit limits, are approved and
- * ensuring that transactions are undertaken with a large number of counterparties.

Trade and other payables

The Group manages its risk on tenant receivables by performing credit reviews of prospective tenants, obtaining tenant collateral where appropriate and performing detailed reviews on any tenant arrears. The Group has policies that limit the amount of credit exposure to any financial institution where practical and commercially appropriate. Cash transactions are limited to investment grade counterparties in accordance with the risk management policy. The Group monitors the public credit rating of its counterparties.

The Group has policies to review the aggregate exposures of receivables and tenancies across its portfolios. The Group has no significant concentrations of credit risk on its receivables. At December 31, 2013, the largest individual tenant represents 3.5% of the total rental income. The Group holds collateral in the form of security deposits or bank guarantees over some receivables (primarily related to rental receivables) where appropriate.

VAT receivable

This relates to refund claims in respect of VAT paid on the acquisition of investment property due from the Mexican tax authorities (SAT). The Group has a track record of receiving these refunds in a timely manner (within 2-3 months of filing). Management assess the likelihood of receiving these refunds based on ongoing discussion with the SAT.

Cash and Cash equivalents

The Group held cash and cash equivalents of \$2,118,348 at 31 December 2013 (2012: \$1,324,884). The cash and cash equivalents are held mainly with Banamex, financial institution counterparty, which is rated A/F1, based on rating agency.

Other assets

Other assets are made up mainly of insurance proceeds receivable, property insurance prepayments, prepaid MMREM management fees paid in advance, other prepaid professional fees, the straight line rent adjustment and deposits on laptops and purchases of license, and software for the MPA property management internalization.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

18. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(i) Credit risk (continued)

The table below details the concentration of credit exposure of the Group's assets to significant geographical locations and counterparty types. The amounts shown represent the maximum credit risk of the Group's assets as of December 31, 2013 and December 31, 2012 respectively.

As at 2013	Cash and cash equivalents \$'000	Trade and other receivables \$'000	VAT receivables \$'000	Other assets \$'000	Total \$'000
Mexico					
Financial institutions	2,238,078	-	-	-	2,238,078
Government institutions	-	-	663,452	-	663,452
Other	109,854	85,963	-	89,287	195,817
Total Mexico	2,347,932	85,963	663,452	89,287	3,097,347

As at 2012	Cash and cash equivalents \$'000	Trade and other receivables \$'000	VAT receivables \$'000	Other assets \$'000	Total \$'000
Mexico					
Financial institutions	1,324,884	-	-	-	1,324,884
Government institutions	-	-	2,418,952	-	2,418,952
Other	75,878	144,934	-	319	220,812
Total Mexico	1,400,762	144,934	2,418,952	319	3,964,648

At December 31, 2013, the aging of trade and other receivables that were not impaired were as follows:

	2013 \$'000	2012 \$'000
Neither past due nor impaired	47,813	144,934
Past due < 30 days	12,043	-
Past due 31 - 90 days	5,328	-
Past due 91 - 120 days	20,779	-
Total cash and cash equivalents	85,963	144,934

Management believes that the unimpaired amounts that are past due by more than 30 days are still collectable in full based on payment history and a credit analysis of individual tenants. For certain overdue balances, agreements are in place with the original vendors to guarantee these amount in the event of tenant default. For material balances, individual payment agreements have been put in place to ensure that outstanding balances are repaid in a timely manner.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

18. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(b) Liquidity risk

The Group's liquidity position is monitored on a continuous basis by management and is reviewed quarterly by the Board of the Manager. A summary table with maturity of financial assets and liabilities presented below is used to manage liquidity risks. The amounts disclosed in the tables below are the contractual undiscounted cash flows. Undiscounted cash flows in respect of balances due within 12 months generally equal their carrying amounts in the statement of financial position, as the impact of discounting is not significant. The amount of contractual undiscounted cash flows related to bank borrowings and debentures and other loans is based on variable and fixed interest rates.

The maturity analysis of financial instruments at December 31 is as follows:

	On demand	Less than 3	3 to 12	1 to 5 years	Total
2013	\$'000	months \$'000	months \$'000	\$'000	\$'000
Cash and cash equivalents	2,238,078	-	-	109,854	2,347,932
Trade and other receivables	-	85,963	-	-	85,963
Other assets	-	-	75,142	14,145	89,287
Trade and other payables	-	(198,936)	-	-	(198,936)
Other liabilities	-	-	-	(247,884)	(247,884)
Interest bearing liabilities	-	-	(663,013)	(12,324,100)	(12,987,113)

	On demand	Less than 3	3 to 12	1 to 5 years	Total
2012	\$'000	months \$'000	months \$'000	\$'000	\$'000
Cash and cash equivalents	1,324,884	-	-	75,878	1,400,762
Trade and other receivables	-	144,935	2,418,951	-	2,563,886
Other assets	-	-	-	319	319
Trade and other payables	-	(14,286)	-	-	(14,286)
Other liabilities	-	-	-	(465,706)	(465,706)
Interest bearing liabilities	-	-	(886,794)	(9,677,860)	(10,564,654)

(c) Market risk

Foreign exchange risk

Foreign exchange risk is the risk that changes in foreign exchange rates will change the Mexican peso value of the Group's foreign denominated assets or earnings. Foreign exchange risk arises when future commercial transactions and recognized assets and liabilities are denominated in a currency that is not the Group's functional currency.

Non functional currency income

Through investing in assets generating US dollar rents, the Group earns foreign denominated income. Net property income derived is partially offset by US dollar denominated expenses, including interest.

Non functional currency foreign investments

The Group aims to minimize the impact of fluctuations in foreign currency exchange rates on its net investments by borrowing in US dollar to partially fund its US dollar denominated investment property acquisitions. It is not proposed to further reduce any unhedged exposure caused where Mexican peso denominated equity is used to finance US denominated assets.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

18. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(iii) Market risk (continued)

Foreign exchange risk (continued)

The Group is exposed to foreign exchange risk through investing in US dollar denominated investment properties and deriving income from those properties. The Group has been marketed as giving its investors exposure to US dollar risk. Management does not deem it necessary to undertake any further measures to mitigate or reduce the existing foreign currency risk relating to US dollar exposures.

	2013 USD exposures \$'000	2012 USD exposures \$'000
Value added tax and other receivables	420,770	151,119
Cash and cash equivalents	361,633	86,792
Other assets	17,690	319
Trade and other payables	(138,147)	(6,070)
Other liabilities	(401,655)	(459,896)
Interest bearing liabilities	(11,310,080)	(10,564,654)
Net Exposure	(11,049,789)	(10,792,390)

A movement in foreign currency exchange rates applied to the net exposures in the table above would result in a change to the net assets of the Group. In assessing the impact of changes in foreign currency exchange rates, a 10% movement has been applied.

As at 2013	Sensitivity of operating profit	
	Movement of +10% \$'000	Movement of - 10% \$'000
US dollars	(1,104,979)	1,104,979

As at 2012	Sensitivity of operating profit	
	Movement of +10% \$'000	Movement of - 10% \$'000
US dollars	(1,079,239)	1,079,239

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that changes in market interest rates will impact the earnings of the Group. The Group is exposed to interest rate risk predominantly through floating rate borrowings and manages this exposure on a 'look through' basis including exposures generated by the borrowings of the Industrial Trusts.

In order to manage interest rate risk, the group has entered into funding with a fixed interest rate where possible. Currently, over 70% of the Group's debt funding has a fixed rate of interest.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

18. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

(iii) Market risk (continued)

Interest rate risk (continued)

Sensitivity analysis

The table below reflects the potential net increase/(decrease) in the profit, resulting from changes in interest rates applicable at December 31, with all other variables remaining constant.

	2013 \$'000	2012 \$'000
Fixed rate		
Interest bearing liabilities	(8,156,162)	(8,175,858)
Net fixed exposure	(8,156,162)	(8,175,858)
	2013 \$'000	2012 \$'000
Floating rate		
Cash and cash equivalents	2,347,932	1,400,762
Interest bearing liabilities	(4,830,952)	(2,505,745)
Net floating exposure	(2,483,020)	(1,104,983)

A movement in interest rates applied to the net exposures in the table above would result in a change to the net assets of the Group.

As at 2013	Sensitivity of operating profit Movement of +1 % \$'000	Movement of -1 % \$'000
Effect of net floating exposure	(24,830)	24,830
As at 2012	Sensitivity of operating profit Movement of +1 % \$'000	Movement of -1 % \$'000
Effect of net floating exposure	(11,050)	11,050

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

19. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES

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

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

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

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

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

The fair value of the investment properties is determined using valuation techniques or the acquisition price for newly acquired properties. Discounted cash flows are used to determine the fair value by an Independent Valuer and these values are not adjusted by the management. The valuation model considers the present value of net cash flows to be generated from the properties over a given period of time, taking into account expected rental growth rate, renewal probability, occupancy rate, leasing commissions and other costs. The Investment Properties acquired during the year ended December 31, 2013 are valued at the purchase price paid.

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 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.

Financial instruments measured at fair value are categorised 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

19 FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES (CONTINUED)

The following table sets out the fair value of financial instruments not measured at fair value and analyse them by the level in the fair value hierarchy into which each fair value measurement is categorised:

As at 2013	Level 2	Total fair value	Total carrying amount
	\$'000	\$'000	\$'000
Cash and cash equivalents	2,118,348	2,118,348	2,118,348
Interest bearing liabilities	(13,131,908)	(13,131,908)	(12,987,113)

As at 2012	Level 2	Total fair value	Total carrying amount
	\$'000	\$'000	\$'000
Cash and cash equivalents	1,324,884	1,324,884	1,324,884
Interest bearing liabilities	(10,564,654)	(10,564,654)	(10,564,654)

The following table summarises the levels of the fair value hierarchy for financial instruments measured at fair value of the Group at December 31, 2013:

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

As at 2012	Level 3	Total
	\$'000	\$'000
Investment properties	17,544,898	17,544,898

The following table presents the changes in Level 3 of the fair value hierarchy for the Group for the year ended December 31, 2013.

As at 2013	Total
	\$'000
Balance as at December 31, 2012	17,544,898
Purchases	5,567,985
Settlements	(50,759)
Contingent deferred consideration	70,096
Net unrealised foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	458,905
Unrealised loss on investment property measured at fair value	(76,406)
Balance as at December 31, 2013	23,514,719

As at 2012	Total
	\$'000
Balance as at November 14, 2013	-
Purchases	17,304,031
Contingent deferred consideration	240,867
Balance as at December 31, 2012	17,544,898

During the year ended December 31, 2013, there were no transfers between levels during the year (2012 - none).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

20. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has capital commitments of \$182.9 million (2012 - \$240.9 million) in respect of contingent consideration contracted for at the date of the statement of financial position. These relate to earn-out provisions included as part of the purchase agreements of the portfolios acquired by MMREIT Industrial Trust I (2013 - \$112.8 million, 2012 - \$199.9 million), MMREIT Industrial Trust III (2013 - \$nil, 2012 - \$41.0 million), MMREIT Retail Trust I (2013 - \$54.0 million), and MMREIT Retail Trust II (2013 - \$16.1 million).

During the year reported there was a decrease on the earn out negotiated with GECREM due to the early termination of the existing property administration agreement and guaranteed an earn-out payment to GE of US\$9 million, payable in five equal installments from March 31, 2014 to 31 March 2015 (inclusive) regardless of occupancy percentage.

The Group has no significant contingent liabilities.

21. RELATED PARTY INFORMATION

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

(a) Transactions with key management personnel

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

(b) Trustee

The trustee of MMREIT is Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de Banca Múltiple, whose registered office is at Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, 17th Floor, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico, D.F. During the period, fees due to the MMREIT Trustee of \$0.7 million (2012 - \$0.94 million) were accrued.

The trustee of the Industrial Trusts and all retail trusts established during the period is The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, whose registered office is at Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F. ("Investment Trust Trustee"). During the period, the Investment Trust Trustee received fees of \$1.1 million (2012 - \$0.77 million).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

21. RELATED PARTY INFORMATION (CONTINUED)

(c) Manager

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

Under the terms of MMREIT's trust agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$150.9 million (2012 - \$4.5 million) in respect of the year ended December 31, 2013. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT. The fee is calculated on March 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

MMREM is also entitled to a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization, per above, plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of the CBFIs, and plus aggregate amount of all the repurchases of CBFIs, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective issuance and repurchase dates. Any previously paid performance fees are deducted from this amount to arrive at the performance fee. This fee is payable on the last day of each 2 year period commencing on December 19, 2012.

During the period, MMREM recharged an amount of \$6.1 million to MMREIT in respect of out of pocket expenses incurred in the performance of its duties as Manager.

(d) Other associated entities

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees of \$8.9 million (2012 - \$0.17 million) for services rendered to December 31, 2013 which have been accrued in the accounts at year end.

Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, acquired 36,853,632 CBFIs as part of MMREIT initial global offering.

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

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

During the period, MMREIT entered into three VAT Facilities with Macquarie Bank Limited, an associated entity of MMREM, in connection with the new portfolios acquired during the period. The amounts advanced were US\$10.7 million, \$230.7 million and \$294.3 million respectively. Interest expense of \$5.5 million accrued to MBL during the period. On July 22, 2013, MMREIT received a refund of VAT totaling \$2.4 billion (approximately US\$194.0 million), which includes an inflation adjustment, in respect of VAT originally paid in connection with the acquisition of the GECREM and CPA portfolios. These funds were used to repay an existing VAT Facility with MBL.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

22. BUSINESS COMBINATIONS

During the 2013 fiscal year, MMREIT acquired businesses consisting of the new MMREIT Industrial Trust I portfolio (15 investment properties), the MMREIT Retail Trust I portfolio (1 retail property), MMREIT Industrial Trust II portfolio (4 retail properties) and the MMREIT Retail Trust V portfolio (2 investment properties), as outlined in note 12.

The businesses acquired contributed revenue of \$156.1 million to the Group from the date of acquisition to December 31, 2013 and operating profit of \$90.4 million. If the acquisition had occurred on January 1, 2013 with all other variables held constant, Group consolidated revenue for 2013 is estimated at \$1.71 billion, and consolidated profit for the year is estimated at \$1.07 billion. This estimate does not include any adjustment for fair value movements of the investment properties or the effects of foreign currency fluctuations in respect of the acquired businesses.

Details of the assets and liabilities acquired are as follows:

As at 2013	MMREIT Industrial Trust I \$'000	MMREIT Retail Trust I \$'000	MMREIT Retail Trust II \$'000	MMREIT Retail Trust V \$'000	Total \$'000
Estimated fair value of investment properties	82,650	875,441	1,406,331	2,003,475	4,367,897
Trade and other payables	(2,543)	(10,162)	(1,497)	(7,336)	(21,538)
Fair value of assets acquired and liabilities assumed	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Total purchase consideration	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359
Net outflow of cash and cash equivalents on acquisition	80,107	865,279	1,404,834	1,996,139	4,346,359

As at 2012 Adjusted	MMREIT Industrial Trust I \$'000	MMREIT Industrial Trust II \$'000	MMREIT Industrial Trust III \$'000	Total \$'000
Estimated fair value of investment properties	10,325,466	3,745,608	3,586,885	17,657,959
Trade and other payables	(115,500)	-	-	(115,500)
Fair value of assets and liabilities acquired	10,209,966	3,745,608	3,586,885	17,542,459
Total purchase consideration	10,412,449	4,002,392	3,933,856	18,348,697
Deferred consideration	199,902	-	40,965	240,867
Cash and cash equivalents acquired	(115,500)	-	-	(115,500)
Net outflow of cash and cash equivalents on acquisition	10,496,851	4,002,392	3,974,821	18,474,064
Goodwill	286,885	256,784	387,936	931,605

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

22. BUSINESS COMBINATIONS (CONTINUED)

The purchase consideration disclosed above comprises cash and cash equivalents paid to the acquiree's previous owners of \$4.3 billion (2012 - \$18.2 billion), as per additions in note 10.

The Investment Properties acquired are recorded at fair value on a provisional basis until the Independent Valuer performs an asset-by-asset valuation of these properties during 2014.

An independent appraisal of the business acquired has been obtained from Colliers International. Management determined that the acquired entity should be accounted for as businesses in accordance with IFRS 3, "Business combinations".

Acquisition related expenses

Acquisition related costs of \$86.2 million (2012 - \$488.1 million), exclusive of management's time and related expenses have been included in profit and loss.

Contingent consideration

Under the terms of the Colorado portfolio, MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II have obligations to pay a combined estimated amount of \$70.1 million. Further detail is available in note 12.

23. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING YEAR/PERIOD

The Group, as purchaser of investment properties was liable for IVA on the purchase price and therefore, was obliged to pay IVA at the applicable rate. On March 4, 2014, MMREIT received an VAT refund in respect of the 15 industrial properties acquired during October 2013. This refund amounted to \$131.4 million, including the inflationary adjustment payable by the Mexican Tax Authorities. The proceeds of this refund were used to repay an associated VAT Facility with MBL for US\$10.65 million (\$139.3 million) on March 12, 2014. On April 4, 2014, a further amount of \$538.7 million, including inflationary adjustment, was received in respect of the 5 retail/office properties acquired in November 2013. The proceeds of this refund will be used to repay associate VAT Facilities with MBL.

On March 27, 2014, MMREIT Retail Trust I completed the acquisition of City Shops del Valle, a retail center located in the Mexico City Metropolitan Area from Grupo Inmobiliario Carr and its Partners. The Group had previously announced in July 2013 its agreement to acquire City Shops del Valle as part of an acquisition of a portfolio of six properties. The acquisition of the City Shops del Valle property was conditional on the completion of construction.

On December 23, 2013, MMREIT signed an agreement to acquire a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from Kimco Realty Corporation (Kimco). On March 28, 2014, MMREIT Retail Trust III acquired its 50% interest for Ps.1.47 billion (approximately US\$113.2 million), excluding VAT, transaction costs and property taxes. An additional payment may be made to Kimco if certain occupancy and rental growth thresholds are met 18 months after closing. Grupo Frisa will own the remaining 50% of the portfolio. Frisa will continue to be responsible for the administration of the properties. This investment will be accounted for as a joint venture based on the control assessment under IFRS 10.

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



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

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

Independent Auditors' Report

(Translation from Spanish Language Original)

To the Technical Committee and CBFIs Holders
Macquarie Mexican REIT:

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT"), which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2013 and 2012, and the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and of cash flows for the year ended December 31, 2013 and for the period from November 14 to December 31, 2012, and notes, comprising a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatements, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with International Auditing Standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.



Macquarie Mexican REIT

2.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of Macquarie Mexican REIT as of December 31, 2013 and 2012, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year ended December 31, 2013 and for the period from November 14 to December 31, 2012, in accordance with International Financial Reporting Standards.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Castillo", with a horizontal line underneath it.

Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, Mexico
April 11, 2014

