

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

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



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

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

Aviso

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



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

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

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

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFi
FIBRA Macquarie Mexico:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM" o el "Fideicomiso") al 30 de junio de 2014, que incluyen:

- El estado consolidado de situación financiera condensado al 30 de junio de 2014;
- Los estados consolidados de utilidad integral condensados por los periodos de tres meses y seis meses terminado el 30 de junio de 2014;
- El estado consolidado de variaciones en el capital contable condensado por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014;
- El estado consolidado de flujos de efectivo condensado por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



FIBRA Macquarie Mexico

2.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2014 no se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Leandro Castillo Parada".

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
28 de julio de 2014

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

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

	Nota	Jun 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos - Corto plazo			
Efectivo y equivalentes de efectivo		798,148	2,118,348
Efectivo restringido		40,499	119,730
Cuentas por cobrar		123,250	85,963
IVA por recuperar		199,129	663,452
Otros activos		71,970	75,142
Total de activos - Corto plazo		1,232,996	3,062,635
Activos - Largo plazo			
Efectivo restringido		127,180	109,854
Otros activos		24,085	14,145
Inversiones en negocios conjuntos	9	704,649	-
Crédito Mercantil	10	931,605	931,605
Propiedades de inversión	11	24,082,023	23,514,719
Total de activos - Largo plazo		25,869,542	24,570,323
Total de activos		27,102,538	27,632,958
Pasivos - Corto plazo			
Acreedores y otras cuentas por pagar		203,749	198,936
Deuda	12	327,648	663,013
Otros pasivos		192,310	182,981
Depósitos de inquilinos		13,927	16,102
Total de pasivos - Corto plazo		737,634	1,061,032
Pasivos - Largo plazo			
Depósitos de inquilinos		225,922	231,782
Deuda	12	12,247,202	12,324,100
Total de pasivos - Largo plazo		12,473,124	12,555,882
Total de pasivos		13,210,758	13,616,914
Activos netos		13,891,780	14,016,044
Capital Contable			
Capital Social Contribuido	13	14,507,535	14,507,535
Utilidades retenidas	14	(615,755)	(491,491)
Total de capital contable		13,891,780	14,016,044

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

		3 meses terminados el		6 meses terminados el	
		Jun 30,	Jun 30,	Jun 30,	Jun 30,
		2014	2013	2014	2013
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	528,314	412,378	1,056,957	818,141
Gastos de propiedades	4(b)	(80,074)	(47,017)	(149,461)	(95,272)
Ingreso neto por propiedades		448,240	365,361	907,496	722,869
Honorarios de administración	4(c)	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(708)	(15,532)	(29,010)	(23,410)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(16,466)	(8,207)	(33,797)	(18,261)
Total de gastos de operación		(53,216)	(63,530)	(133,479)	(116,903)
Gastos financieros	4(f)	(168,705)	(122,116)	(345,587)	(270,874)
Ingresos por intereses	4(g)	22,524	13,765	36,751	28,967
Otros ingresos		-	44,303	-	44,303
Participación en el resultado de negocio conjunto	9	12,073	-	12,966	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	4(h)	44,473	(473,483)	36,870	23,002
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(i)	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280
Utilidad del periodo		223,298	720,268	447,226	804,644

Otros ingresos integrales

Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	223,298	720,268	447,226	804,644

Utilidad por CBFI*

Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	0.37	1.27	0.74	1.43
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	0.37	1.27	0.74	1.42

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

		CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	13	1,349,411	-	1,349,411
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	14	-	(266,569)	(266,569)
Total de ingresos integrales del periodo		-	804,644	804,644
Capital total al 30 de junio de 2013		13,471,334	(187,024)	13,284,310
Capital total al 1 de enero de 2014		14,507,535	(491,491)	14,016,044
Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs	14	-	(571,490)	(571,490)
Total de ingresos integrales del periodo		-	447,226	447,226
Capital total al 30 de junio de 2014		14,507,535	(615,755)	13,891,780

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)

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

		6 meses terminados el	
		Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
		\$'000	\$'000
		Entradas/	Entradas/
	Nota	(Salidas)	(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del periodo		447,226	804,644
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	4(i)	67,791	(373,280)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(9,562)	(8,139)
Amortización de comisiones por arrendamiento		8,643	2,244
Ganancia cambiaria neta	4(h)	(36,870)	(23,002)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		345,587	270,874
Otros ingresos		-	(44,303)
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		420,268	46,737
Aumento en cuentas por pagar		6,578	20,035
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		1,249,661	695,810
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión y gastos de capital		(635,095)	(85,551)
Inversiones en negocios conjuntos	9	(704,649)	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		(1,339,744)	(85,551)
Actividades de financiamiento:			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtencion de deuda		255,851	-
Pago de deuda		(663,443)	(893,942)
Intereses pagados		(313,211)	(189,390)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	13	-	1,349,411
Distribuciones a los titulares de CBFI	14	(571,490)	(266,569)
Flujos de efectivo netos usado en actividades de financiamiento		(1,292,293)	(490)
(Diminución)/Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,382,376)	609,769
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del período		2,347,932	1,400,762
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		271	1,255
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del periodo*		965,827	2,011,786

*el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$167.7 millones (2013: \$229.6 millones)

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

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Actividades relevantes

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

- MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 156 propiedades a filiales de GE Capital Real Estate de México S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM y una cartera de quince propiedades de filiales de DCT Industrial Inc., con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.
- MMREIT Industrial Trust II adquirió una cartera de 49 propiedades a filiales de Corporate Properties of the Americas ("CPA"), con financiamiento parcial de GECREM.
- MMREIT Industrial Trust III adquirió una cartera de 39 propiedades a filiales de CPA con financiamiento parcial de Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").
- MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II adquirieron una cartera de seis propiedades localizadas en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en el estado Guanajuato al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.
- MMREIT Retail Trust V adquirió dos propiedades localizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, controladas por el Fondo Comercial Mexicano ("FCM") con financiamiento parcial de Banamex.

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

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

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

El 2 de octubre de 2013, tres corporaciones sin fines de lucro (asociaciones civiles o "AC") se establecieron como subsidiarias indirectas de FIBRAMM. Estas ACs comprenden la plataforma interna de administración de FIBRAMM denominada MMREIT Property Administration ("MPA"). La nueva plataforma, inició operaciones en enero de 2014, siendo responsable de proporcionar la administración a las propiedades, arrendamiento, ingeniería y servicios de contabilidad respecto a las propiedades industriales de FIBRAMM. Los acuerdos de la administración de propiedades con GECREM y CPA expiraron el 31 de diciembre de 2013.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

El 28 de junio de 2014, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

(b) Criterios y estimaciones

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

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

(c) Información comparativa

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

(a) Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013. Adicionalmente, debido a la inversión del Grupo en un negocio conjunto durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2014, *NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos* fue adoptado para contabilizar esa inversión bajo el método de participación después de que se haya hecho una evaluación de control conforme a *NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos*.

(b) El Administrador ha considerado las nuevas normas aplicables a partir del 1 de enero de 2014 y ha concluido que estas normas no son relevantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios de FIBRAMM del periodo terminando el 30 de junio de 2014.

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

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

4. RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO

El resultado integral del periodo incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el		6 meses terminados el	
	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades				
Ingresos por arrendamiento	500,739	385,465	1,003,249	768,436
Ingresos por estacionamiento	10,964	-	20,200	-
Gastos refacturados a los inquilinos	16,611	26,913	33,508	49,705
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	528,314	412,378	1,056,957	818,141
b) Gastos para la Propiedad				
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(16,033)	(14,923)	(32,678)	(30,116)
Seguros sobre la propiedad	(6,925)	(6,041)	(14,747)	(11,631)
Predial	(15,236)	(9,394)	(24,629)	(35,307)
Reparaciones y mantenimiento	(8,160)	(6,673)	(20,334)	(5,923)
Servicios de seguridad	(6,265)	(4,610)	(10,236)	(5,939)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(4,223)	(1,197)	(6,414)	(1,208)
Amortización de mejoras para el inquilino	(3,037)	-	(5,965)	-
Amortización comisiones de arrendamiento	(5,886)	(932)	(8,643)	(2,244)
Gastos de servicios generales	(4,997)	(310)	(8,874)	(563)
Gastos de mercadotecnia	(2,343)	-	(3,890)	-
Honorarios operativos de estacionamiento	(3,993)	-	(7,510)	-
Otros gastos para la propiedad	(2,976)	(2,937)	(5,541)	(2,341)
Total de gastos para la propiedad	(80,074)	(47,017)	(149,461)	(95,272)
c) Gastos de gestión				
Honorarios por pagar al Administrador	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
Total de gastos de gestión	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
d) Gastos relacionados a la adquisición				
ISAI y gastos relacionados	-	-	(26,908)	-
Gastos relacionados con la adquisición	(708)	(15,532)	(2,102)	(23,410)
Total gastos relacionados a la adquisición	(708)	(15,532)	(29,010)	(23,410)
e) Honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos				
Honorarios de asesoría fiscal	(517)	(1,979)	(3,192)	(2,852)
Honorarios de contabilidad	(2,954)	(660)	(4,620)	(1,314)
Honorarios de valuación	(2,765)	-	(5,767)	-
Honorarios de auditoría	(1,325)	(1,271)	(2,650)	(2,543)
Otros honorarios profesionales	(3,470)	(601)	(6,801)	(5,705)
Otros gastos	(5,435)	(3,696)	(10,767)	(5,847)
Total honorarios legales, profesionales y otros y otros gastos	(16,466)	(8,207)	(33,797)	(18,261)

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

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

4. RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO (CONTINUACIÓN)

El resultado integral del periodo incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el		6 meses terminados el	
	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
f) Gastos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(152,398)	(114,223)	(314,445)	(231,467)
Otros gastos financieros	(16,307)	(7,893)	(31,142)	(39,407)
Total de gastos financieros	(168,705)	(122,116)	(345,587)	(270,874)
g) Ingresos por intereses				
Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano	13,416	13,765	24,552	28,967
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	9,108	-	12,199	-
Total de ingresos por intereses	22,524	13,765	36,751	28,967
h) Ganancia o pérdida cambiaria				
Utilidad/(Pérdida) cambiaria neta en las partidas monetarias	45,296	(485,962)	38,611	25,719
(Pérdida)/utilidad en cambio neta realizada por transacciones	(823)	12,479	(1,741)	(2,717)
Total de ganancia o pérdida cambiaria	44,473	(473,483)	36,870	23,002
i) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable				
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280
Total revaluación de inmuebles de inversión	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280

Al 30 de junio de 2014, el Grupo tenía 45 empleados (al 30 de junio de 2013: ninguno) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

3 meses terminados Junio 30, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	157,813	105,886	83,798	63,656	9,610	150,623	571,386
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	95,315	67,009	40,494	23,598	2,693	70,684	299,793
Gastos financieros	(45,983)	(30,500)	(29,864)	(23,333)	(3,981)	(44,683)	(178,344)

3 meses terminados Junio 30, 2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	146,227	96,987	94,967	74,197	-	-	412,378
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	86,557	57,411	56,214	43,920	-	-	244,102
Gastos financieros	(43,302)	(28,720)	(28,122)	(21,971)	-	-	(122,115)

6 meses terminados Junio 30, 2014	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	308,261	205,674	181,506	139,996	10,026	256,432	1,101,895
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	182,145	124,601	96,886	67,658	2,892	127,399	601,581
Gastos financieros	(92,218)	(61,166)	(59,891)	(46,793)	(3,826)	(73,353)	(337,247)

6 meses terminados Junio 30, 2013	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Total de ingresos por segmento							
Ingresos de clientes externos	290,108	192,419	188,410	147,204	-	-	818,141
Utilidad operativa del segmento <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	170,534	113,110	110,752	86,531	-	-	480,925
Gastos financieros	(86,406)	(57,310)	(56,116)	(43,843)	-	-	(243,675)

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Al 30 de junio de 2014	Industrial				Comercial		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
Activos totales del segmento	7,134,030	4,731,776	4,633,176	3,619,900	356,196	6,135,076	26,610,154
Pasivos totales del segmento	(3,745,774)	(2,484,453)	(2,432,682)	(1,900,654)	(198,984)	(3,136,339)	(13,898,886)

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

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

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2014 \$'000	Jun 30, 2013 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000	Jun 30, 2013 \$'000
Total de ingresos del segmento	571,386	412,378	1,101,895	818,141
Participación en el resultado de negocio conjunto	(43,072)	-	(44,938)	-
Ingresos por intereses	22,524	13,765	36,751	28,967
Otros ingresos	-	44,303	-	44,303
Total de ingresos por ventas	550,838	470,446	1,093,708	891,411
Utilidad operativa por segmento reportable	299,793	244,102	601,581	480,927
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	21	(857)	(1,215)	(1,734)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable (líneas de crédito de IVA)	(8,206)	-	(25,491)	(27,198)
Ingresos por intereses	22,524	13,765	36,751	28,967
Otros ingresos	-	44,303	-	44,303
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	44,473	(473,483)	36,870	23,002
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280
Honorarios de administración	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
Gastos por la transacción de la colocación	(708)	(15,532)	(29,010)	(23,410)
Honorarios legales y profesionales	(16,466)	(8,207)	(33,797)	(18,261)
Utilidad del periodo	223,298	720,268	447,226	804,644

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

	Jun 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos por segmento reportable	26,610,154	24,446,324
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	965,827	2,347,932
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	123,250	85,963
IVA por cobrar	199,129	663,452
Otros activos	96,056	89,287
Activos atribuibles a inversión en negocio conjunto	(1,596,527)	-
Inversiones en negocios conjuntos	704,649	-
Total de activos	27,102,538	27,632,958
Pasivos totales por segmento reportable	(13,898,886)	(12,767,667)
Líneas de crédito largo plazo no incluidos en el segmento reportable	-	(650,310)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(203,750)	(198,937)
Pasivos atribuibles a inversión en negocio conjunto	891,878	-
Total de pasivos	(13,210,758)	(13,616,914)

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

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2014, FIBRAMM hizo dos distribuciones por un monto total de \$571.5 millones (al 30 de junio de 2013: \$266.6 millones). La primera distribución fue de \$284.2 millones y fue pagada el 10 de marzo de 2014, la segunda distribución que fue de \$287.3 millones fue pagada el 16 de mayo de 2014.

8. UTILIDAD POR CBFI

	3 meses terminados el		6 meses terminados el	
	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad por CBFI				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	0.37	1.27	0.74	1.43
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	0.37	1.27	0.74	1.42
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta en el periodo	223,298	720,268	447,226	804,644
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	604,751	567,166	604,751	561,971
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI	223,298	720,268	447,226	804,644
Número promedio ponderado de CBFI y posibles CBFI usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	604,751	567,166	604,751	567,167

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	Pais de establecimiento / Actividad principal	Participación FRIBRAMM Jun 30, 2014	Participación FRIBRAMM Dic 31, 2013	Jun 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Fid CIB/589	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	-	232,816	-
Fid CIB/586	México Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	-	471,833	-

b) Movimiento de valores en libros

	Jun 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del período	-	-
Negocio conjunto adquirido/capital invertido	691,683	-
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	12,966	-
Fluctuación cambiaria	-	-
Montos en libros al cierre del periodo	704,649	-

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos

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

Estado de posición financiera resumido	Fid CIB/589 Jun 30, 2014 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2013 \$'000	Fid CIB/586 Jun 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2013 \$'000
Total de activos - corto plazo*	29,360	-	66,290	-
Total de activos - largo plazo	1,018,307	-	2,079,096	-
Total de pasivos - corto plazo**	(20,468)	-	(44,720)	-
Total de pasivos - largo plazo***	(561,566)	-	(1,157,001)	-
Activos netos	465,633	-	943,665	-

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$13.6 millones (2013: cero).

** Pasivos financieros de corto plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$0.9 million (2013: cero).

*** Pasivos financieros de largo plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$859.3 million (2013: cero).

Estado de posición financiera resumido	Fid CIB/589 Jun 30, 2014 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2013 \$'000	Fid CIB/586 Jun 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2013 \$'000
Reconciliation to carrying amounts:				
Activos netos al inicio del periodo	458,104	-	925,264	-
Utilidad del periodo	7,529	-	18,401	-
Activos netos	465,633	-	943,665	-

Participación de FIBRAMM en %	50%	-	50%	-
Participación de FIBRAMM en \$	232,816	-	471,833	-
Valor en libros de FIBRAMM	232,816	-	471,833	-

Estado de resultados integrales resumido	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2014 \$'000	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2013 \$'000	Fid CIB/586 6 meses terminados Jun 30, 2014 \$'000	Fid CIB/586 6 meses terminados Jun 30, 2013 \$'000
--	--	--	--	--

Ingresos:

Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	27,833	-	62,043	-
Total de ingresos	27,833	-	62,043	-

Gastos:

Gastos por intereses de deuda	(12,430)	-	(21,868)	-
Otros gastos	(7,874)	-	(21,774)	-
Total de gastos	(20,304)	-	(43,642)	-

Utilidades del periodo	7,529		18,401	
Participación de FIBRAMM en %	50%		50%	
Participación de FIBRAMM en \$	3,765	-	9,201	-

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

d) Participación en los pasivos contingentes del negocio conjunto

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

10. CRÉDITO MERCANTIL

	Jun 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del período	931,605	-
Movimiento durante el período	-	931,605
Monto en libros al final del período	931,605	931,605

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

Las propiedades de inversión adquiridas en el cuarto trimestre de 2013 y al primer trimestre de 2014 están registradas a valor razonable de manera provisional hasta que el Valuador Independiente (como se define a continuación en la nota 11) realice una valuación de dichas propiedades activo por activo durante el año 2014.

El crédito mercantil reconocido representa la diferencia entre la consideración dada y el valor razonable de los activos adquiridos a la fecha de adquisición.

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

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

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Jun 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Monto en libros al inicio del periodo	23,514,719	17,544,898
Adiciones durante el periodo:		
Adquisiciones a través de combinaciones de negocio	-	5,359,366
Adquisiciones de activos*	537,988	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	26,371	132,403
Propiedad de inversión en proceso de construcción**	52,420	34,242
Desinversiones	-	(50,759)
Contraprestación contingente diferida	-	70,096
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(67,791)	458,426
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(76,406)
Comisión por arrendamiento neta de amortización	18,316	42,453
Monto en libros al final del período	24,082,023	23,514,719

*Durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2014, MMREIT Retail Trust I adquirió un propiedad comercial de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios.

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

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

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

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

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

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

- US\$1.55 mil millones (\$20.27 mil millones) para las carteras adquiridas por los Fideicomisos Industriales;
- US\$ 82.9 millones (\$1.10 mil millones) para la cartera industrial adquirida por MMREIT Industrial Trust I el 17 de octubre de 2013;
- \$2.02 mil millones para la cartera comercial adquirida por MMREIT Retail Trust V el 4 de noviembre de 2013; y
- \$2.42 mil millones por la cartera comercial/oficinas adquiridas por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II el 6 November 2013.

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

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

12. DEUDA

	Jun 30, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Líneas de crédito - corto plazo		
Línea de crédito de IVA	-	650,310
Préstamo denominado en USD	327,648	26,947
Costos de transacción no amortizados	-	(14,244)
Total de líneas de crédito a corto plazo	327,648	663,013
Líneas de crédito - largo plazo		
Financiamiento a plazo denominado en USD	11,389,780	11,480,308
Financiamiento a plazo denominado en MXN	940,000	940,000
Costos de transacción no amortizados	(82,578)	(96,208)
Total de líneas de crédito largo plazo	12,247,202	12,324,100
Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía acceso a:		
Líneas de crédito de IVA	-	650,310
Pagarés	12,836,431	12,876,322
Deuda total disponible	12,836,431	13,526,632
Disposición hasta el 30 de junio de 2014 y el 31 de diciembre 2013:		
Líneas de crédito de IVA	-	650,310
Pagarés	12,657,428	12,447,255
Total de fondos utilizados	12,657,428	13,097,565
Monto de líneas de crédito no utilizado	179,003	429,067

(a) Línea de crédito de IVA

FIBRAMM solicitó un crédito de US\$10.7 millones (\$138.4 millones) a través de una línea de crédito garantizada a nueve meses con Macquarie Bank Limited ("MBL") el 17 de octubre de 2013. Los intereses se pagaron mensualmente a una tasa Libor USD variable a tres meses más 2.25% por año. La tasa de interés incluyendo la tasa Libor USD correspondiente al período que terminó el 31 de diciembre de 2013 fue de 2.50% por año. Esta línea de crédito se liquidó el 10 de marzo de 2014.

Los fondos de esa línea de crédito se aportaron como capital contable al MMREIT Industrial Trust I quien los utilizó para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirió a filiales de DCT Industrial Inc. La Línea de crédito de IVA estuvo garantizada por (i) una garantía de primera prioridad sobre una cuenta de reembolso de IVA establecida para recibir pagos de reembolso relacionados con el IVA pagado por la adquisición de las quince propiedades de filiales a DCT Industrial Inc.; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRAMM en el Fideicomiso de Inversión relacionado.

El 29 de octubre de 2013 y el 4 de noviembre 2013, FIBRAMM obtuvo dos líneas de crédito adicionales en pesos mexicanos de nueve meses aseguradas con MBL por \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Estas líneas de crédito fueron pagadas a MBL el 16 de abril de 2014. Junto con las líneas de crédito en dólares, que se mencionaron en el párrafo anterior, estas líneas de crédito se refieren como las líneas de crédito de IVA.

Los fondos de las líneas de crédito se aportaron como capital contable al MMREIT Retail Trust I y al MMREIT Retail Trust II, utilizados para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirieron a Grupo Inmobiliario Carr y sus socios y FCM. La Línea de crédito de IVA está garantizada por (i) una garantía de primera prioridad sobre una cuenta de reembolso de IVA establecida para recibir pagos de reembolso relacionados con el IVA pagado por la adquisición de las seis propiedades de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRAMM en el Fideicomiso de Inversión relacionadas.

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

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

12. DEUDA (CONTINUACIÓN)

(b) Pagarés

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

Cartera	Límite de la línea de crédito Moneda original \$'000	Saldo al Jun 30, 2014 \$'000	Gastos no amortizados al Jun 30, 2014 \$'000	Valor total en libros al Jun 30, 2014 \$'000	Valor total en libros al Dic 31, 2013 \$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000 (límite	6,473,469	(35,045)	6,438,424	6,449,823
Retail Trust I	combinado)	692,834	(4,981)	687,853	433,080
Industrial Trust II	US\$ 173,842 (límite	1,474,264	(12,418)	1,461,846	1,402,008
Retail Trust II	combinado)	698,465	(4,607)	693,858	690,215
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,378,395	(19,302)	2,359,093	2,428,986
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(6,224)	933,776	932,693
Monto		12,657,427	(82,577)	12,574,850	12,336,805

13. CAPITAL SOCIAL CONTRIBUIDO

No. of CBFIs '000	\$'000
511,856 Saldo inicial al 1 de enero de 2013	12,121,923
55,310 CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	1,349,411
37,585 CBFIs emitidas por la consideración parcial de la adquisición	1,036,201
604,751 CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2013	14,507,535
604,751 CBFIs emitidos al 30 de junio de 2014	14,507,535

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

No hubo emisión adicional de CBFIs durante el periodo terminado el 30 de junio de 2014. Durante el año anterior, 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 \$1.35 mil millones y las opciones las cuales no fueron ejercidas fueron canceladas.

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

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

13. CAPITAL SOCIAL CONTRIBUIDO (CONTINUACIÓN)

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

14. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS

	Utilidades Retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Distribuciones pagadas	Utilidades Retenidas/ (Pérdidas acumuladas)
	\$'000	\$'000	\$'000
Saldo al 1 de enero de 2013	(725,099)	-	(725,099)
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	-	(266,569)	(266,569)
Total de ingresos integrales del periodo	804,644	-	804,644
Saldo al 30 de junio de 2013	79,545	(266,569)	(187,024)
Capital total al 1 de enero de 2014	342,243	(833,734)	(491,491)
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	-	(571,490)	(571,490)
Total de ingresos integrales del periodo	447,226	-	447,226
Saldo al 30 de junio de 2014	789,469	(1,405,224)	(615,755)

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina usando técnicas de valuación o el precio de adquisición de las propiedades recientemente adquiridas. Flujos de efectivo descontados y otras técnicas son usados para determinar el valor razonable por un Valuador Independiente y estas valuaciones no están ajustadas por la administración. El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivo que se generan a partir de las propiedades durante un período determinado, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento de la renta esperada, probabilidad de renovación, tasa de ocupación, comisiones de arrendamiento y otros costos. Las propiedades de inversión adquiridas durante el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y los seis meses terminados el 30 de junio de 2014 se valoran al precio de compra pagado.

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

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

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

Nivel 3 – entradas para los activos o pasivos que no están basados en la información de un mercado observable (entradas no observables).

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

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

Al 30 de junio de 2014	Nivel 2	Valor razonable total	Valor en libros total
	\$'000	\$'000	\$'000
Deuda	12,736,795	12,736,795	12,574,850

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

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

Al 30 de junio de 2014	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	24,082,023	24,082,023

Al 31 de diciembre de 2013	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	23,514,719	23,514,719

La siguiente tabla presenta los cambios en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo por los periodos presentados:

	Jun 30, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero	23,514,719	17,544,898
Adiciones	635,095	5,567,985
Desinversiones	-	(50,759)
Contraprestación contingente	-	70,096
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	(67,791)	458,905
Revaluación de la propiedad de inversión medidas a valor razonable	-	(76,406)
Saldo final	24,082,023	23,514,719

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

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

16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

El Grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Transacciones con personal administrativo clave

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

(b) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRAMM es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple con oficina registrada en Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014, \$1.5 millones (al 30 de junio de 2013: \$cero) fue pagado al Administrador Fiduciario de FIBRAMM.

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

(c) Administrador

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración respectivamente de \$36.0 millones (al 30 de junio de 2013: \$39.8 millones) y de \$70.7 millones (al 30 de junio de 2013: \$75.2 millones) respecto a los tres y los seis meses terminados el 30 de junio de 2014. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. El honorario es calculado el 1 de Marzo y el 1 de Octubre respectivamente para el periodo de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

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

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

17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(c) Administrador (continuación)

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

(d) Otras entidades asociadas

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2014, montos por un total de \$10.5 millones (al 30 de junio de 2013: \$cero) fueron pagados a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRAMM, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$4.7 millones (al 30 de junio de 2013 - \$0.7 millones) por los seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y de \$2.7 millones (al 30 de junio de 2013 - \$1.3 millones) por los tres meses terminados 30 de junio de 2014.

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2014, FIBRAMM utilizó líneas de crédito de IVA con MBL, una entidad asociada de MMREM, en conexión con las carteras comerciales adquiridas durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Los montos adelantados fueron de US\$10.7 millones (\$138.5 millones), \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Junto con intereses acumulados y comisiones asociadas, la línea de crédito de IVA US\$10.7 millones fue liquidada el 15 de marzo de 2014, y las líneas de crédito de IVA restantes fueron liquidadas el 16 de abril de 2014. Intereses financieros de \$1.9 millones (al 30 de junio de 2013: \$cero) y de US\$10.7 millones (al 30 de junio de 2013: \$cero) fueron pagados a MBL respecto a los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2014.

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

18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

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

MACQUARIE MEXICAN REIT

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

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



MACQUARIE

Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

KPMG REPORT ON CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION	2
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT JUNE 30, 2014 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2013	4
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	5
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	6
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)	7
NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)	
1. REPORTING ENTITY	8
2. BASIS OF PREPARATION	9
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	9
4. PROFIT FOR THE PERIOD	10
5. SEGMENT REPORTING	12
6. SEASONALITY OF OPERATIONS	14
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	15
8. EARNINGS PER CBF	15
9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES	15
10. GOODWILL	17
11. INVESTMENT PROPERTIES	18
12. INTEREST-BEARING LIABILITIES	19
13. CONTRIBUTED EQUITY	20
14. RETAINED EARNINGS/ACCUMULATED LOSSES	21
15. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES	21
16. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	23
17. RELATED PARTY INFORMATION	23
18. EVENTS OCCURING AFTER REPORTING PERIOD	24

Disclaimer

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



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

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

Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

To the Technical Committee and CBFIs Holders
Macquarie Mexican REIT:

Introduction

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

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

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

Scope of Review

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

(Continued)



Macquarie Mexican REIT
2.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying June 30, 2014 condensed consolidated interim financial information do not give a true and fair view of (or do not present fairly, in all material respects) the financial position, financial performance and cash flow of the entity in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C.P.C. Leandro Castillo Parada

July 28, 2014

Monterrey, Nuevo León, México

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

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

	Note	Jun 30, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		798,148	2,118,348
Restricted cash		40,499	119,730
Trade and other receivables		123,250	85,963
Value added tax receivable		199,129	663,452
Other assets		71,970	75,142
Total current assets		1,232,996	3,062,635
Non-current assets			
Restricted cash		127,180	109,854
Other assets		24,085	14,145
Equity accounted investees	9	704,649	-
Goodwill	10	931,605	931,605
Investment properties	11	24,082,023	23,514,719
Total non-current assets		25,869,542	24,570,323
Total assets		27,102,538	27,632,958
Current liabilities			
Trade and other payables		203,749	198,936
Interest-bearing liabilities	12	327,648	663,013
Other liabilities		192,310	182,981
Tenant deposits		13,927	16,102
Total current liabilities		737,634	1,061,032
Non-current liabilities			
Tenant deposits		225,922	231,782
Interest-bearing liabilities	12	12,247,202	12,324,100
Total non-current liabilities		12,473,124	12,555,882
Total liabilities		13,210,758	13,616,914
Net assets		13,891,780	14,016,044
Equity			
Contributed equity	13	14,507,535	14,507,535
Accumulated losses	14	(615,755)	(491,491)
Total equity		13,891,780	14,016,044

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

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

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

	Note	3 months ended		6 months ended	
		Jun 30, 2014 \$'000	Jun 30, 2013 \$'000	Jun 30, 2014 \$'000	Jun 30, 2013 \$'000
Property related income	4(a)	528,314	412,378	1,056,957	818,141
Property expenses	4(b)	(80,074)	(47,017)	(149,461)	(95,272)
Net property income		448,240	365,361	907,496	722,869
Management fees	4(c)	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
Transaction related expenses	4(d)	(708)	(15,532)	(29,010)	(23,410)
Professional, legal and other fees and expenses	4(e)	(16,466)	(8,207)	(33,797)	(18,261)
Total expenses		(53,216)	(63,530)	(133,479)	(116,903)
Finance costs	4(f)	(168,705)	(122,116)	(345,587)	(270,874)
Interest income	4(g)	22,524	13,765	36,751	28,967
Other income		-	44,303	-	44,303
Share of profits from equity accounted investees	9	12,073	-	12,966	-
Foreign exchange gain/(loss)	4(h)	44,473	(473,483)	36,870	23,002
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280
Profit for the period		223,298	720,268	447,226	804,644
Other comprehensive income					
Other comprehensive income for the period		-	-	-	-
Total comprehensive income for the period		223,298	720,268	447,226	804,644
Earnings per CBFI*					
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	0.37	1.27	0.74	1.43
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	0.37	1.27	0.74	1.42

* Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

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

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

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

		Contributed Equity	Retained earnings/ (accumulated losses)	Total
	Note	\$'000	\$'000	\$'000
Total equity at January 1, 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	13	1,349,411	-	1,349,411
Distribution to CBFI holders	14	-	(266,569)	(266,569)
Total comprehensive income for the period		-	804,644	804,644
Total equity at June 30, 2013		13,471,334	(187,024)	13,284,310
Total equity at January 1, 2014		14,507,535	(491,491)	14,016,044
Distributions to CBFI holders	14	-	(571,490)	(571,490)
Total comprehensive income for the period		-	447,226	447,226
Total equity at June 30, 2014		14,507,535	(615,755)	13,891,780

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

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

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

		6 months ended	
		Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
		\$'000	\$'000
		Inflows /	Inflows /
	Note	(Outflows)	(Outflows)
Operating activities:			
Profit for the period		447,226	804,644
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange loss/(gain) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(i)	67,791	(373,280)
Straight line rental income adjustment		(9,562)	(8,139)
Leasing commissions amortization		8,643	2,244
Net foreign exchange gain	4(h)	(36,870)	(23,002)
Finance costs recognized in profit for the period		345,587	270,874
Other income		-	(44,303)
Movements in working capital:			
Decrease in receivables		420,268	46,737
Increase in payables		6,578	20,035
Net cash flows from operating activities		1,249,661	695,810
Investing activities:			
Investment property and capital expenditure		(635,095)	(85,551)
Investment in equity accounted investees	9	(704,649)	-
Net cash flows used in investing activities		(1,339,744)	(85,551)
Financing activities:			
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees		255,851	-
Payment of interest-bearing liabilities		(663,443)	(893,942)
Interest paid		(313,211)	(189,390)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	13	-	1,349,411
Distributions to CBFI holders	14	(571,490)	(266,569)
Net cash flows used in financing activities		(1,292,293)	(490)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		(1,382,376)	609,769
Cash, cash equivalents at the beginning of the period		2,347,932	1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		271	1,255
Cash, cash equivalents at the end of the period*		965,827	2,011,786

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the period is restricted cash of \$167.7 million (2013: \$229.6 million).

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

1. REPORTING ENTITY

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

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

Relevant activities

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

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

The following acquisitions have been completed to date:

- MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM and a portfolio of fifteen properties from affiliates of DCT Industrial Inc., financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.
- MMREIT Industrial Trust II acquired a portfolio of 49 properties from affiliates of Corporate Properties of the Americas ("CPA"), financed in part by GECREM.
- MMREIT Industrial Trust III acquired a portfolio of 39 properties from affiliates of CPA, financed in part by Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").
- MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II acquired a portfolio of 6 properties located in Mexico City Metropolitan Area and Guanajuato from Grupo Inmobiliario Carr and its partners, financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.
- MMREIT Retail Trust V acquired a portfolio of 2 properties from companies controlled by Fondo Comercial Mexicano ("FCM"), financed in part by Banamex.
- MMREIT Retail Trust III acquired a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and additional land from affiliates of Kimco Realty Corporation ("Kimco"), financed in part by GECREM and MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") owns the remaining 50% of the portfolio.

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

On October 2, 2013, three not-for-profit corporations (*asociaciones civiles* or "ACs") were established as indirect wholly-owned subsidiaries of MMREIT. These ACs comprise MMREIT's internal property administration platform, MMREIT Property Administration ("MPA"). The new platform, which commenced operations in January 2014, is responsible for providing property administration, leasing, engineering and accounting services with respect to MMREIT's industrial portfolio. Existing property administration agreements with GECREM and CPA expired as of December 31, 2013.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

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

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on July 28, 2014.

(b) Judgments and estimates

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

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

(c) Comparatives

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- (a) The accounting policies adopted in the preparation of these condensed interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013. In addition, following the Group's investment in a joint venture during the six months ended June 30, 2014, *IAS 28 - Investment in Associates and Joint Ventures* has been adopted to account for this investment under the equity method after a control assessment was done in accordance with *IFRS 11 - Joint Arrangements*.
- (b) The Manager has considered the new standards applicable from January 1, 2014 and concluded that these are not relevant for MMREIT's condensed interim consolidated financial statements for the period ended June 30, 2014.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

4. PROFIT FOR THE PERIOD

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

	3 months ended		6 months ended	
	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Property rental income				
Lease related income	500,739	385,465	1,003,249	768,436
Car park income	10,964	-	20,200	-
Expenses recharged to tenants	16,611	26,913	33,508	49,705
Total property rental income	528,314	412,378	1,056,957	818,141
b) Property expenses				
Property management and accounting fees and expenses	(16,033)	(14,923)	(32,678)	(30,116)
Property insurance	(6,925)	(6,041)	(14,747)	(11,631)
Property tax	(15,236)	(9,394)	(24,629)	(35,307)
Repairs and maintenance	(8,160)	(6,673)	(20,334)	(5,923)
Security services	(6,265)	(4,610)	(10,236)	(5,939)
Property related legal and consultancy fees	(4,223)	(1,197)	(6,414)	(1,208)
Tenant improvements amortization	(3,037)	-	(5,965)	-
Lease commission amortization	(5,886)	(932)	(8,643)	(2,244)
Utilities	(4,997)	(310)	(8,874)	(563)
Marketing costs	(2,343)	-	(3,890)	-
Car park operating fees	(3,993)	-	(7,510)	-
Other property related expenses	(2,976)	(2,937)	(5,541)	(2,341)
Total property expenses	(80,074)	(47,017)	(149,461)	(95,272)
c) Management fees				
Fees due to the Manager	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
Total management fees	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
d) Transaction related expenses				
Property transfer tax and related expenses	-	-	(26,908)	-
Acquisition related expenses	(708)	(15,532)	(2,102)	(23,410)
Total transaction related expenses	(708)	(15,532)	(29,010)	(23,410)
e) Professional, legal and other fees and expenses				
Tax advisory fees	(517)	(1,979)	(3,192)	(2,852)
Accountancy fees	(2,954)	(660)	(4,620)	(1,314)
Valuation fees	(2,765)	-	(5,767)	-
Audit fees	(1,325)	(1,271)	(2,650)	(2,543)
Other professional fees	(3,470)	(601)	(6,801)	(5,705)
Other expenses	(5,435)	(3,696)	(10,767)	(5,847)
Total professional, legal and other fees and expenses	(16,466)	(8,207)	(33,797)	(18,261)

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

4. PROFIT FOR THE PERIOD (CONTINUED)

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

	3 months ended		6 months ended	
	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
f) Finance costs				
Interest expense on interest bearing liabilities	(152,398)	(114,223)	(314,445)	(231,467)
Other finance costs	(16,307)	(7,893)	(31,142)	(39,407)
Total finance costs	(168,705)	(122,116)	(345,587)	(270,874)
g) Interest income				
Interest earned on overnight Mexican government bonds	13,416	13,765	24,552	28,967
Inflationary adjustment in respect of VAT refund claims	9,108	-	12,199	-
Total interest income	22,524	13,765	36,751	28,967
h) Foreign exchange gain or loss				
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on monetary items	45,296	(485,962)	38,611	25,719
Net realized foreign exchange (loss)/gain	(823)	12,479	(1,741)	(2,717)
Total foreign exchange gain/(loss)	44,473	(473,483)	36,870	23,002
i) Movement in investment property measured at fair value				
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on investment property measured at fair value	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280
Total revaluation of investment property measured at fair value	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280

At June 30, 2014, the Group had 45 employees (June 30, 2013: none) in its internal property administration platform.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

5. SEGMENT REPORTING

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

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

3 months ended Jun 30, 2014	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers	157,813	105,886	83,798	63,656	9,610	150,623	571,386
Segment operating profit	95,315	67,009	40,494	23,598	2,693	70,684	299,793
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs	(45,983)	(30,500)	(29,864)	(23,333)	(3,981)	(44,683)	(178,344)

3 months ended Jun 30, 2013	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers	146,227	96,987	94,967	74,197	-	-	412,378
Segment operating profit	86,557	57,411	56,214	43,920	-	-	244,102
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs	(43,302)	(28,720)	(28,122)	(21,971)	-	-	(122,115)

6 months ended Jun 30, 2014	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers	308,261	205,674	181,506	139,996	10,026	256,432	1,101,895
Segment operating profit	182,145	124,601	96,886	67,658	2,892	127,399	601,581
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs	(92,218)	(61,166)	(59,891)	(46,793)	(3,826)	(73,353)	(337,247)

6 months ended Jun 30, 2013	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment revenue							
Revenue from external customers	290,108	192,419	188,410	147,204	-	-	818,141
Segment operating profit	170,534	113,110	110,752	86,531	-	-	480,927
<i>Included in profit of the period</i>							
Finance costs	(86,406)	(57,310)	(56,116)	(43,843)	-	-	(243,675)

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

As at Jun 30, 2014	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	Central \$'000	Total \$'000
Total segment assets	7,134,030	4,731,776	4,633,176	3,619,900	356,196	6,135,076	26,610,154
Total segment liabilities	(3,745,774)	(2,484,453)	(2,432,682)	(1,900,654)	(198,984)	(3,136,339)	(13,898,886)

As at Dec 31, 2013	North East \$'000	Industrial Central \$'000	North West \$'000	North \$'000	Retail South \$'000	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)

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

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

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

	3 months ended		6 months ended	
	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total segment revenue	571,386	412,378	1,101,895	818,141
Revenue attributable to equity accounted investees	(43,072)	-	(44,938)	-
Interest income	22,524	13,765	36,751	28,967
Other income	-	44,303	-	44,303
Total revenue	550,838	470,446	1,093,708	891,411
Segment profit	299,793	244,102	601,581	480,927
Property expenses not included in reporting segment	21	(857)	(1,215)	(1,734)
Finance costs not included in reporting segment (VAT Facilities)	(8,206)	-	(25,491)	(27,198)
Interest income	22,524	13,765	36,751	28,967
Other Income	-	44,303	-	44,303
Foreign exchange gain/(loss)	44,473	(473,483)	36,870	23,002
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(82,091)	955,968	(67,791)	373,280
Management fees	(36,042)	(39,791)	(70,672)	(75,232)
Transaction related expenses	(708)	(15,532)	(29,010)	(23,410)
Professional and legal fees	(16,466)	(8,207)	(33,797)	(18,261)
Operating profit for the period	223,298	720,268	447,226	804,644

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

	Jun 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Segment assets	26,610,154	24,446,324
Cash, cash equivalents and restricted cash	965,827	2,347,932
Trade and other receivables	123,250	85,963
Value added tax receivable	199,129	663,452
Other assets	96,056	89,287
Assets attributable to equity accounted investees	(1,596,527)	-
Investment in equity accounted investees	704,649	-
Total assets	27,102,538	27,632,958
Segment liabilities	(13,898,886)	(12,767,667)
Interest-bearing liabilities not included in segment liabilities	-	(650,310)
Trade and other payables	(203,750)	(198,937)
Liabilities attributable to equity accounted investees	891,878	-
Total liabilities	(13,210,758)	(13,616,914)

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

During the period ended June 30, 2014, MMREIT made two distribution payments totaling \$571.5 million (June 30, 2013: \$266.6 million). The first distribution amounting to \$284.2 million was paid on March 10, 2014 and the second distribution amounting to \$287.3 million was paid on May 16, 2014.

8. EARNINGS PER CBFI

	3 months ended		6 months ended	
	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013	Jun 30, 2014	Jun 30, 2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Earnings per CBFI				
Basic earnings per CBFI (pesos)	0.37	1.27	0.74	1.43
Diluted earnings per CBFI (pesos)	0.37	1.27	0.74	1.42
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI				
Net profit for the period	223,298	720,268	447,226	804,644
Weighted average number of CBFIs ('000)	604,751	567,166	604,751	561,971
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI				
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI	223,298	720,268	447,226	804,644
Weighted average number of CBFIs and potential CBFIs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI ('000)	604,751	567,166	604,751	567,167

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

Name of the entity	Country of establishment /	MMREIT ownership interest	MMREIT ownership interest	Jun 30, 2014	Dec 31, 2013
	Principal activity	as at June 30, 2014	as at Dec 31, 2013	\$'000	\$'000
JV Trust CIB/589	Mexico Ownership & leasing of retail property	50%	-	232,816	-
JV Trust CIB/586	Mexico Ownership & leasing of retail property	50%	-	471,833	-

b) Movement in carrying amounts

	Jun 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Carrying amounts at the beginning of the period	-	-
JV acquired/equity invested	691,683	-
Share of profits after income tax	12,966	-
Foreign exchange movements	-	-
Carrying amounts at the end of the period	704,649	-

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

9. EQUITY ACCOUNTED INVESTEEES (CONTINUED)

c) Summarised financial information for joint ventures

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

Summarised Statement of Financial Position	JV Trust CIB/589 Jun 30, 2014 \$'000	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2013 \$'000	JV Trust CIB/586 Jun 30, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2013 \$'000
Total current assets*	29,360	-	66,290	-
Total non-current assets	1,018,307	-	2,079,096	-
Total current liabilities**	(20,468)	-	(44,720)	-
Total non-current liabilities***	(561,566)	-	(1,157,001)	-
Net assets	465,633	-	943,665	-

* Includes cash and cash equivalents of \$13.6 million (2013: nil).

** Current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to \$0.9 million (2013:nil).

*** Non-current financial liabilities (excluding trade and other payables and provisions) amounts to \$859.3 million (2013:nil).

Summarised Statement of Financial Position	JV Trust CIB/589 Jun 30, 2014 \$'000	JV Trust CIB/589 Dec 31, 2013 \$'000	JV Trust CIB/586 Jun 30, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 Dec 31, 2013 \$'000
Reconciliation to carrying amounts:				
Opening net assets	458,104	-	925,264	-
Profits for the period	7,529	-	18,401	-
Net assets	465,633	-	943,665	-
MMREIT's share in %	50%	-	50%	-
MMREIT's share in \$	232,816	-	471,833	-
MMREIT's carrying amount	232,816	-	471,833	-

Summarised Statement of Comprehensive Income	JV Trust CIB/589 6 months ended Jun 30, 2014 \$'000	JV Trust CIB/589 6 months ended Jun 30, 2013 \$'000	JV Trust CIB/586 6 months ended Jun 30, 2014 \$'000	JV Trust CIB/586 6 months ended Jun 30, 2013 \$'000
Revenue:				
Rental and other income	27,833	-	62,043	-
Total revenue	27,833	-	62,043	-
Expenses:				
Interest expense	(12,430)	-	(21,868)	-
Other expenses	(7,874)	-	(21,774)	-
Total expense	(20,304)	-	(43,642)	-
Profit for the period	7,529		18,401	
MMREIT's share in %	50%		50%	
MMREIT's share in \$	3,765	-	9,201	-

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

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

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

10. GOODWILL

	Jun 30, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period	931,605	-
Movement during the period	-	931,605
Carrying amount at the end of the period	931,605	931,605

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

Investment properties acquired in the fourth quarter of 2013 and during first quarter of 2014, are recorded at fair value on a provisional basis until the Independent Valuer (as defined in note 11) performs an asset-by-asset valuation of these properties during 2014.

Goodwill recognized represents the difference between consideration given and the fair value of the assets acquired at the acquisition date.

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

11. INVESTMENT PROPERTIES

	Jun 30, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Carrying amount at the beginning of the period	23,514,719	17,544,898
Additions during the period:		
Acquisitions through business combinations	-	5,359,366
Asset acquisitions*	537,988	-
Capital expenditure (including tenant improvements)	26,371	132,403
Investment property under construction**	52,420	34,242
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	-	70,096
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(67,791)	458,426
Revaluation of investment property measured at fair value	-	(76,406)
Leasing commissions net of amortization	18,316	42,453
Carrying amount at the end of the period	24,082,023	23,514,719

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

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

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

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

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

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

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

- US\$1.55 billion (\$20.27 billion) for the initial portfolios acquired by the Industrial Trusts;
- US\$82.9 million (\$1.10 billion) for the industrial portfolio acquired by MMREIT Industrial Trust I on October 17, 2013;
- \$2.02 billion for the retail portfolio acquired by MMREIT Retail Trust V on November 4, 2013; and
- \$2.42 billion for the retail office portfolio acquired by MMREIT Retail Trusts I and II on November 6, 2013.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

12. INTEREST-BEARING LIABILITIES

	Jun 30, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Loan facilities - current		
VAT facility	-	650,310
USD-denominated term funding	327,648	26,947
Unamortized transaction costs	-	(14,244)
Total current loan facilities	327,648	663,013
Loan facilities - non-current		
USD-denominated term funding	11,389,780	11,480,308
MXN-denominated term funding	940,000	940,000
Unamortized transaction costs	(82,578)	(96,208)
Total non-current loan facilities	12,247,202	12,324,100
At June 30, 2014 and December 31, 2013 the Group had access to:		
VAT Facilities	-	650,310
Promissory notes	12,836,431	12,876,322
Total debt funding available	12,836,431	13,526,632
At June 30, 2014 and December 31, 2013 the Group had drawn:		
VAT Facilities	-	650,310
Promissory notes	12,657,428	12,447,255
Total funds used	12,657,428	13,097,565
Amount of facilities unused	179,003	429,067

(a) VAT facilities

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

The funds from this facility were contributed as equity into MMREIT Industrial Trust I which used these proceeds to finance a portion of the purchase price of the portfolio that it acquired from affiliates of DCT Industrial Inc. The VAT Facility was secured by a (i) first priority pledge over a VAT reimbursement account established to receive VAT refund payments relating to VAT paid on the acquisition of the portfolio of 15 properties acquired from affiliates of DCT Industrial Inc.; (ii) the right to receive such VAT refunds, and (iii) a pledge over the beneficial interests held by MMREIT in relevant Investment Trusts.

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

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

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

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

Portfolio	Facility limit Natural Currency \$'000	Balance as at Jun 30, 2014 \$'000	Unamortized costs as at Jun 30, 2014 \$'000	Total carrying amount as at Jun 30, 2014 \$'000	Total carrying amount as at Dec 31, 2013 \$'000
Industrial Trust I	US\$ 556,000	6,473,469	(35,045)	6,438,424	6,449,823
Retail Trust I	(Combined limit)	692,834	(4,981)	687,853	433,080
Industrial Trust II	US\$ 173,842	1,474,264	(12,418)	1,461,846	1,402,008
Retail Trust II	(Combined limit)	698,465	(4,607)	693,858	690,215
Industrial Trust III	US\$ 182,500	2,378,395	(19,302)	2,359,093	2,428,986
Retail Trust V	MXN\$ 940,000	940,000	(6,224)	933,776	932,693
		12,657,427	(82,577)	12,574,850	12,336,805

13. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000		\$'000
511,856	Balance at January 1, 2013	12,121,923
55,310	CBFIs issued, through exercise of over-allotment option	1,349,411
37,585	CBFIs issued as partial consideration for acquisition	1,036,201
604,751	CBFIs on issue at December 31, 2013	14,507,535
604,751	CBFIs on issue at June 30, 2014	14,507,535

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

13. CONTRIBUTED EQUITY (CONTINUED)

No additional CBFIs have been issued during the period ended June 30, 2014. During the previous year, as part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs for net proceeds of \$1.35 billion and the balance of CBFIs in respect of which the options were not exercised were cancelled.

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

14. RETAINED EARNINGS/ACCUMULATED LOSSES

	Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000	Distributions paid \$'000	Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000
Balance as at January 1, 2013	(725,099)	-	(725,099)
Distribution to CBFI holders	-	(266,569)	(266,569)
Total comprehensive income for the period	804,644	-	804,644
Balance as at June 30, 2013	79,545	(266,569)	(187,024)
Balance as at January 1, 2014	342,243	(833,734)	(491,491)
Distribution to CBFI holders	-	(571,490)	(571,490)
Total comprehensive income for the period	447,226	-	447,226
Balance as at June 30, 2014	789,469	(1,405,224)	(615,755)

15. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

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

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

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

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

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

The fair value of the investment properties is determined using valuation techniques or the acquisition price for newly acquired properties. Discounted cash flows and other techniques are used to determine the fair value by an Independent Valuer and these values are not adjusted by the management. The valuation model used considers the present value of net cash flows to be generated from the properties over a given period of time, taking into account expected rental growth rate, renewal probability, occupancy rate, leasing commissions and other costs. The investment properties acquired during the year ended December 31, 2013 and the period ended June 30, 2014, are valued at the purchase price paid, which is deemed to be on a provisional fair value basis.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

15. FAIR VALUES OF ASSETS AND LIABILITIES (CONTINUED)

Financial instruments measured at fair value are categorized in their entirety, in accordance with the levels of the fair value hierarchy as outlined below:

Level 1 – quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2 – inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices);

Level 3 – inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

The appropriate level for an instrument is determined on the basis of the lowest level input that is significant to the fair value measurement.

The following table sets out the fair value of financial instruments not measured at fair value and analyzes them by the level in the fair value hierarchy into which each fair value measurement is categorized:

As at June 30, 2014	Level 2	Total fair value	Total carrying amount
	\$'000	\$'000	\$'000
Interest-bearing liabilities	12,736,795	12,736,795	12,574,850

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

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

As at June 30, 2014	Level 3	Total
	\$'000	\$'000
Investment properties	24,082,023	24,082,023

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

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

	Jun 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Balance as at January 1	23,514,719	17,544,898
Additions	635,095	5,567,985
Divestitures	-	(50,759)
Contingent deferred consideration	-	70,096
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(67,791)	458,905
Unrealized loss on investment property measured at fair value	-	(76,406)
Closing balance	24,082,023	23,514,719

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

16. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

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

The Group has no other significant contingent liabilities.

17. RELATED PARTY INFORMATION

MMREIT is listed on the Mexican Stock Exchange and its CBFIs are 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 six months ended June 30, 2014, \$1.5 million (June 30, 2013: \$ nil) was paid to the MMREIT Trustee.

The trustees of the Investment Trusts during the period is CIBanco, Sociedad Anónima., Institución de Banca Múltiple, (formerly The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) whose registered office is at Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico, D.F ("Investment Trust Trustee"). The other trustees within the Group are Banco Nacional de Mexico and Deutsche Bank Mexico . During the six months ended June 30, 2014, the Trustees received fees from the Group of \$0.7 million (June 30, 2013: \$nil).

(c) Manager

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

Under the terms of MMREIT's trust agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$36.0 million (June 30, 2013: \$39.8 million) and \$70.7 million (June 30, 2013: \$75.2 million) for the three and six months period ended June 30, 2014. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT for the relevant calculation period. The fee is calculated on March 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

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

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

MMREM is also entitled to receive a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization, per above, plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI Holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and an annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs, and plus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective issuance or repurchase dates, less any performance fees previously paid. Any previously paid performance fees are deducted from this amount to arrive at the performance fee. This fee is payable on the last day of each 2 year period commencing on December 19, 2012.

(d) Other associated entities

During the three months ended June 30, 2014 amounts totaling \$10.5 million (June 30, 2013: \$nil) were paid to Macquarie Services (Mexico) S.A. de C.V., an associated entity of MMREM in respect of out of pocket expenses incurred by MMREM in the performance of its duties as Manager.

Under the terms of a fund administration agreement, Deutsche Bank (Cayman) Limited, an associated entity of the MMREIT Trustee, is entitled to receive fees for services rendered amounting to \$4.7 million (June 30, 2013: \$0.7 million) for the six months and \$2.7 million (June 30, 2013: \$1.3 million) for the three months ended June 30, 2014.

During the six months ended June 30, 2014, MMREIT utilised VAT Facilities with MBL, an associated entity of MMREM, in connection with the retail portfolios acquired during the year ended December 31, 2013. The amounts advanced were US\$10.7 million (\$138.5 million), \$230.7 million and \$294.3 million respectively. Together with accrued interest and associated fees, the VAT Facility of US\$10.7 million was repaid on March 15, 2014 and the remaining VAT Facilities were repaid on April 16, 2014. Interest expense of \$1.9 million (June 30, 2013: \$nil) and \$10.7 million (June 30, 2013: \$nil) was paid to MBL in respect of the three and six month periods ended June 30, 2014.

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

18. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

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

