



FIBRA Macquarie México

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

Estimados Inversionistas,

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

Lo más Destacado

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

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

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

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

Cifras Del Mercado (Febrero 25, 2015)

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

Actividad del Portafolio

MMREIT registró otro trimestre récord en actividad de arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

Distribuciones

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

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

Agradecemos su apoyo a FIBRAMM.



Jaime Lara Medellín
Director General, FIBRAMM

Contactos

Relaciones con Inversionistas Fibra Macquarie México

investors@mmreit.com

Paula Chirhart Comunicación Corporativa

+1 212 231 1239

paula.chirhart@macquarie.com

Corporativo

Fibra Macquarie México

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

Información adicional

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

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

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



Macquarie Mexican REIT

Manager Statement for the Fourth Quarter and Full Year 2014

Dear Investors,

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

Highlights

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

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

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

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

Market Metrics (February 25, 2014)

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

Portfolio Activity

MMREIT experienced another record quarter of leasing activity.

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

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

Manager Statement Fourth Quarter and Full Year 2014

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

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

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

Distributions

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

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

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

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Contact Information

Investor Relations Macquarie Mexican REIT

investors@mmreit.mx

Paula Chirhart Corporate Communications

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

Headquarters Macquarie Mexican REIT

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

Important Information

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

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

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document. Other than Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), none of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of MBL. MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities. This document is not for release in any member state of the European Economic Area.