



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA RESULTADOS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2013 Y DISTRIBUCIÓN

- Desempeño estable del portafolio; la tasa de ocupación del portafolio aumentó a 89.9%
- 923,629 pies cuadrados (85,808 metros cuadrados) de arrendamientos nuevos y de renovaciones en el 2T13, incluyendo 403,831 pies cuadrados (37,517 metros cuadrados) de los 502,159 pies cuadrados (46,652 metros cuadrados) que se desocuparon en el 4T12 en Ciudad Juárez como resultado de una terminación anticipada
- Continua estabilización de ocupación y precios en los mercados del norte
- Distribución del segundo trimestre de Ps.0.50 por CBF
- Cartera de adquisiciones potenciales activa
- Adquisiciones anunciadas por Ps.3.9 mil millones (aproximadamente EU\$307.0 millones¹) desde finales del segundo trimestre

CIUDAD DE MÉXICO, 25 DE JULIO DE 2013 — FIBRA Macquarie México (BMV: FIBRAMQ), anunció el día de hoy sus resultados para el trimestre terminado el 30 de junio de 2013.

“Nuestros resultados para el segundo trimestre reflejan avances en todos los aspectos de nuestro plan de negocios y el continuo fortalecimiento del sector manufacturero de México” dijo Jaime Lara, Director General de FIBRAMM. “Seguimos entusiasmados por los niveles de actividad que estamos viendo, sobre todo en los estados del norte, y nuestra base de arrendatarios permanece optimista como se evidencia por el aumento en la actividad de arrendamiento.”

Resultados Financieros del Segundo Trimestre del 2013

FIBRAMM reportó ingresos totales en el segundo trimestre de 2013 por Ps.414.1 millones. Ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.393.9 millones, incluyendo un pago por cancelación de contrato anticipado por Ps.9.7 millones recibido durante el periodo. FIBRAMM tenía

¹ USD=Ps.12.56

567,166,126 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) en circulación al 30 de junio de 2013.

	Trimestre terminado el 30 de junio de 2013	Segundo Trimestre por CBI	Seis Meses al 30 de junio, 2013	Seis Meses por CBI
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps.372.9 millones	Ps.0.66	Ps.733.2 millones	Ps.1.29
Ganancia Neta	Ps.720.3 millones	Ps.1.27	Ps.804.6	Ps.1.43
Fondos por Operaciones (FFO)	Ps.217.4 millones	Ps.0.38	Ps.428.7 millones	Ps.0.76

Resultados Operativos de las Propiedades y Actividad de Arrendamiento

Al 30 de junio de 2013, FIBRAMM era propietaria de 244 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana, con aproximadamente 26.8 millones de pies cuadrados (2.5 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable. Lo más destacado de la operación al trimestre terminado el 30 de junio de 2013 incluye lo siguiente:

Métrica	2T13	1T13
Tasa de Ocupación	89.9%	89.3%
Promedio Móvil de la Tasa de Ocupación (3 meses)	89.5%	89.3%
Promedio Móvil de la Tasa de Ocupación (6 meses)	89.4%	n/d
Renta Mensual Promedio por m ² arrendado	EU\$4.55	EU\$4.58
Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (3 meses)	EU\$4.57	EU\$4.59
Promedio Móvil de la Tasa Promedio de Renta por m ² arrendado (6 meses)	EU\$4.58	n/a
Tasa de Retención de Arrendatarios	60%	58%
Plazo Promedio	3.1 años	3.2 años

Ponderado de Arrendamiento Restante		
-------------------------------------	--	--

Las tasas de ocupación se incrementaron con respecto al primer trimestre como resultado del exitoso arrendamiento de espacios desocupados y re-arrendamiento que compensó con creces las salidas de arrendatarios que ocurrieron durante el trimestre. Entre estas salidas se encuentra una terminación anticipada de un contrato en la ciudad de Chihuahua por la cual el arrendatario pagó Ps.9.7 millones por concepto de terminación anticipada, el cual se refleja en los resultados operativos de este trimestre. El pago por terminación anticipada representa casi 3 años de renta y 66% de la obligación de pago restante bajo los términos del contrato de arrendamiento rescindido.

El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del portafolio (basado en renta base anualizada) al 30 de junio de 2013 fue de 3.1 años, ligeramente por debajo de los 3.2 años en el primer trimestre del 2013.

FIBRAMM ha incluido y de aquí en adelante reportará un promedio móvil de seis meses de la tasa de ocupación y un promedio móvil de seis meses de la tasa promedio de renta. Para este trimestre se ha reportado una tasa móvil de tres meses de la ocupación promedio y de la tasa de arrendamiento. La administración espera que el uso de promedios móvil brindará a los inversionistas un mejor panorama del desempeño del portafolio de FIBRAMM.

“Estamos complacidos con nuestros logros arrendando espacio desocupado y con el incremento en la ocupación general durante el trimestre,” dijo Jaime Lara, Director General de FIBRAMM. “El incremento en la demanda sigue siendo el tema clave en la mayoría de nuestros mercados. Esperamos que este ímpetu positivo continúe, particularmente en Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez con base en lo que estamos escuchando tanto de nuestros arrendatarios actuales como de los prospectivos.”

Lo más destacado de la actividad de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento nuevos y las renovaciones que comenzaron durante el período totalizaron 923,629 pies cuadrados (85,808 metros cuadrados), compensaron con creces aquellos contratos de arrendamiento que expiraron durante el período (aproximadamente

499,480 pies cuadrados). Lo más destacado de la actividad de arrendamiento para el trimestre incluye:

- Contrato de arrendamiento a 5 años por un edificio de 368,991 pies cuadrados (34,280 metros cuadrados) en Ciudad Juárez que fue objeto de una terminación anticipada de contrato en el cuarto trimestre del 2012
- Contrato de arrendamiento a 3 años por un edificio de 107,170 pies cuadrados (9,956 metros cuadrados) en San Luis Potosí
- Contrato de arrendamiento a 10 años por un edificio de 60,857 pies cuadrados (5,654 metros cuadrados) en Apodaca (un sub-mercado de Monterrey)

Las tasas de renta en las renovaciones de contrato en general se mantuvieron relativamente estables a través de todo el portafolio, resultando en una muy ligera reducción en la renta promedio por metro cuadrado arrendado por mes a EU\$4.55 en el segundo trimestre comparado con EU\$4.58 en el primer trimestre del 2013. La tasa de retención de arrendatarios de FIBRAMM fue del 60% en el segundo trimestre del 2013 basado en área arrendada, una tasa de retención relativamente baja que fue compensada por la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

“Durante el trimestre las tasas de renta se mantuvieron en línea con aquellas del primer trimestre. FIBRAMM cuenta con propiedades de alta calidad en ubicaciones clave, y nos sentimos seguros de que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias positivas de mediano y largo plazo en el sector,” dijo Lara.

Adquisiciones

Desde finales del segundo trimestre, FIBRAMM ha llegado a dos acuerdos para adquirir 21 propiedades por un total de aproximadamente Ps.3.8 mil millones. Los dos portafolios incluyen cuatro propiedades comerciales, una propiedad de uso mixto (comercial, oficinas y hotel), un edificio de oficinas y 15 propiedades industriales. Las propiedades comerciales, de oficinas y uso mixto tienen un área bruta arrendable de 1,244,373 pies cuadrados (115,606 metros cuadrados) y estaban ocupadas en un 96.6% al momento de la firma. Las propiedades industriales tienen un área bruta arrendable de 1,652,847 pies cuadrados (153,554 metros cuadrados) y estaban ocupadas al 100% al momento de la firma. FIBRAMM estima que las propiedades comerciales, de oficinas y uso mixto generarán Ps.244.2 millones

(aproximadamente EU\$19.1 millones) de ingreso neto operativo² (NOI, por sus siglas en ingles). Adicionalmente FIBRAMM estima que las 15 propiedades industriales generarán Ps.87.3 millones (aproximadamente EU\$7.0 millones) de ingreso operativo neto³. El cierre de ambas transacciones está sujeto a ciertas condiciones de cierre, incluyendo la aprobación de la Comisión Federal de Competencia.

“Estamos complacidos con el avance que hemos tenido hacia la diversificación y expansión de nuestro portafolio,” dijo Lara. “Esperamos que estas adquisiciones recientemente anunciadas generen un valor significativo y mejoren el flujo de efectivo generado por nuestro portafolio cuando cierren. Además de estas adquisiciones, tenemos una cartera de adquisiciones potenciales adicionales sólida a lo largo de México que estamos evaluando.”

Actividad de los mercados de capital

El 16 de julio, FIBRAMM anunció sus planes de emitir 37.6 millones de CBFIs por Ps.1.04 mil millones (aproximadamente EU\$82.5 millones) como parte de la contraprestación para la adquisición de un portafolio de seis propiedades comerciales, de uso mixto y de oficinas. La emisión está sujeta a la aprobación de los tenedores de CBFIs.

Distribución para el segundo trimestre del 2013

El 25 de julio de 2013, FIBRAMM declaró una distribución para el trimestre terminado el 30 de junio de 2013 de Ps.0.50 por CBFI. La distribución incluye una distribución ordinaria de Ps.0.38 por CBFI y una extraordinaria de Ps.0.12 por CBFI correspondiente al 25% de la reinversión del Bono del Fundador al cierre de la oferta global. Ninguna porción de la distribución es gravable. La política actual de distribución de FIBRAMM es pagar distribuciones en efectivo trimestralmente.

² Estimación del NOI proyectado; incluye el pronóstico de los ingresos por rentas más la recuperación de mantenimiento más ingresos de estacionamiento menos los gastos operativos de las propiedades (incluyendo una comisión de administración de propiedades) para el periodo de enero de 2013 a diciembre de 2013, con excepción de City Shops del Valle que se basa en los primeros doce meses desde la fecha prevista de finalización de la adquisición ya que la propiedad está en construcción (se espera que sea en el 1T14)

³ Estimación del NOI proyectado; incluye el pronóstico de los ingresos por rentas más la recuperación de mantenimiento menos los gastos operativos de las propiedades (incluyendo una comisión de administración de propiedades) para el periodo (agosto 2013 – julio 2014)

Estimado de Distribución para el 2013

FIBRAMM ha establecido un estimado de distribución para todo el 2013 de Ps.1.80 a Ps.2.00 por CBFi basado en un total de 567,166,126 CBFis en circulación al 30 de junio de 2013. El estimado se basa en supuestos del flujo de efectivo operativo para el portafolio industrial inicial solamente, que incluyen:

- Tasas de ocupación a fin de año superiores a 90% y en línea con el desempeño histórico del portafolio;
- Tasas promedio de renta estable; y
- Margen de NOI de 90%.

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRA Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica de resultados y presentación vía webcast el viernes 26 de julio de 2013 a las 7:30 a.m. hora de la ciudad de México y hora del centro / 8:30 a.m. hora del este.

Se podrá acceder a la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía webcast, en línea en www.macquarie.com/mmreit o llamando al número gratuito +1-877-303-6152. Las personas que llamen desde fuera de los Estados Unidos pueden marcar al +1-678-809-1066. Favor de solicitar la teleconferencia *Macquarie Mexican REIT Second Quarter 2013 Earnings*.

Una repetición del audio estará disponible hasta el 29 de julio de 2013, llamando al +1-855-859-2056 o al +1-404-537-3406 para personas fuera de Estados Unidos. La contraseña para la repetición es 16830104. También estarán disponibles un archivo del webcast de la conferencia telefónica y una copia de la información financiera del segundo trimestre de 2013 de FIBRAMM en el sitio web: www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, que se especializa en oportunidades inmobiliarias industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades generadoras de ingresos estables. El portafolio de FIBRAMM consiste de 244 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana (al 30 de junio de 2013). FIBRAMQ es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional sobre MMREIT, visite www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría, inversión y administración de fondos. El principal enfoque del negocio de Macquarie es generar retornos al brindar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera a nombre de clientes institucionales, corporativos e individuales y de sus contrapartes en todo el mundo. Fundada en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,500 personas y sus activos bajo administración ascienden a más de EU\$353 mil millones (al 30 de septiembre de 2012).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de Macquarie, es un administrador de activos alternativos líder global especializado en inversiones en infraestructura, bienes raíces, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets administra 49 fondos con EU\$101 mil millones en activos bajo administración en 25 países (al 31 de diciembre de 2012).

Advertencia con respecto a proyecciones a futuro: este comunicado puede contener proyecciones a futuro. Estas proyecciones conllevan riesgos inherentes e incertidumbre. Advertimos que múltiples factores significativos podrían provocar que los resultados difieran significativamente de estas proyecciones a futuro.

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

Contacto, Relación con Inversionistas:

Eduardo Camarena

Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México

Tel: +52 (55) 9178 7730

Email: eduardo.camarena@macquarie.com

Contacto para medios internacionales:

Paula Chirhart

Corporate Communications, Macquarie Group

Tel: +1 212 231 1239

Email: paula.chirhart@macquarie.com

Contacto para medios en México:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 55 5105 5907

Tel: +52 55 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Andrea Barba

Cel: +52 55 3355 4968

Tel: +52 55 5286 0793

Email: abarba@carralsierra.com.mx

ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		3 meses terminados Junio 30, 2013	6 meses terminados Junio 30, 2013
	Nota	\$'000	\$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	4(a)	414,073	821,101
Gastos de propiedades		(32,291)	(70,508)
Ingreso neto por propiedades		381,782	750,593
Honorarios de administración	14	(39,791)	(75,232)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(15,339)	(22,721)
Honorarios legales, profesionales y seguros	4(e)	(24,823)	(46,675)
Total de gastos de operación		(79,953)	(144,628)
Gastos financieros		(122,121)	(270,873)
Ingresos por intereses		13,766	28,967
Otros ingresos		44,303	44,303
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	4(c)	(473,478)	23,002
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(b)	955,968	373,280
Utilidad del periodo		720,267	804,644
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del periodo		-	-
Utilidad integral del periodo		720,267	804,644
Utilidad por CBFi			
Utilidad básica por CBFi (pesos)	8	1.27	1.43
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	8	1.27	1.42

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	Junio 30, 2013 \$'000	Diciembre 31, 2012 \$'000
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,914,127	1,324,884
Efectivo restringido		12,000	-
Cuentas por cobrar		72,789	144,934
IVA por cobrar		2,397,069	2,418,952
Otros activos		60,157	-
Total de activos circulantes		4,456,142	3,888,770
Activos no circulantes			
Efectivo restringido		85,659	75,878
Otros activos		9,380	319
Propiedades de inversión	9	18,933,090	18,476,503
Total de activos no circulantes		19,028,129	18,552,700
Total de activos		23,484,271	22,441,470
Pasivos a corto plazo			
Acreedores y otras cuentas por pagar		97,137	14,286
Deuda	10	-	886,794
Total de pasivos a corto plazo		97,137	901,080
Pasivos a largo plazo			
Otros pasivos		401,443	465,706
Deuda	10	9,701,381	9,677,860
Total de pasivos a largo plazo		10,102,824	10,143,566
Total de pasivos		10,199,961	11,044,646
Activos netos		13,284,310	11,396,824
Capital contable			
CBFIs emitidos	11	13,204,765	12,121,923
Utilidades Retenidas/(Pérdidas acumuladas)		79,545	(725,099)
Total de capital contable		13,284,310	11,396,824

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		Capital contribuido	(Pérdidas acumuladas)/ Utilidades Retenidas	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	11	1,349,411	-	1,349,411
Distribución a los tenedores de los CBFIs		(266,569)	-	(266,569)
Utilidad integral del periodo		-	804,644	804,644
Capital total al 30 de junio de 2013		13,204,765	79,545	13,284,310

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		6 meses terminados Junio 30, 2013
		\$'000
	Nota	Entradas / (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo		804,644
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(b)	(373,280)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(8,139)
Amortización de comisiones por arrendamiento		2,244
Ganancia cambiaria neta	4(c)	(23,002)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		270,873
Otros ingresos		(44,303)
Movimientos en capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar		46,737
Aumento en cuentas por pagar		20,036
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		695,810
Actividades de inversión:		
Gastos de capital de propiedades de inversión		(85,551)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(85,551)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda		(893,942)
Intereses pagados		(189,390)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	11	1,349,411
Distribución a los tenedores de los CBFI	11	(266,569)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(490)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		609,769
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo		1,400,762
Efecto de variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		1,255
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo		2,011,786



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES SECOND QUARTER 2013 EARNINGS AND DISTRIBUTION

- Stable portfolio performance; portfolio occupancy rate increased to 89.9%
- 923,629 square feet (85,808 square meters) of new and renewed leases in 2Q13, including 403,831 square feet (37,517 square meters) of the 502,159 square feet (46,652 square meters) vacated in 4Q12 due to an early termination in Ciudad Juarez
- Continued occupancy and pricing stabilization in northern markets
- Second quarter distribution of Ps.0.50 per CBFi
- Active acquisition pipeline
- Announced Ps.3.9 billion (approximately US\$307.0 million⁴) of acquisitions since the end of second quarter

MEXICO CITY, JULY 25, 2013 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its results for the quarter ended June 30, 2013.

“Our results for the second quarter reflect progress across all elements of our business plan and the continued strengthening of Mexico’s manufacturing sector,” said Jaime Lara, CEO of MMREIT. “We remain encouraged by the levels of activity we are seeing, particularly in northern states, and our tenant base remains optimistic as evidenced by increased leasing activity.”

Second Quarter 2013 Financial Results

MMREIT reported total revenue for the second quarter of 2013 of Ps.414.1 million. Base rental revenues totaled Ps.393.9 million, including one-time lease termination revenue of Ps.9.7 million for the period. MMREIT had 567,166,126 real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of June 30, 2013.

⁴ USD=Ps.12.56

	Quarter Ended June 30, 2013	Second Quarter per CBFI	Six Months Ended June 30, 2013	Six Months per CBFI
Net Operating Income (NOI)	Ps.372.9 million	Ps.0.66	Ps.733.2 million	Ps.1.29
Net Profit	Ps.720.3 million	Ps.1.27	Ps.804.6	Ps.1.43
Funds from Operations (FFO)	Ps.217.4 million	Ps.0.38	Ps.428.7 million	Ps.0.76

Property Operating Results and Leasing Activity

As of June 30, 2013, MMREIT owned 244 industrial properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 26.8 million square feet (2.5 million square meters) of gross leasable area. Operating highlights as of the quarter ended June 30, 2013 include the following.

Metric	2Q13	1Q13
Occupancy Rate	89.9%	89.3%
Rolling Occupancy Rate (3 months)	89.5%	89.3%
Rolling Occupancy Rate (6 months)	89.4%	n/a
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$4.55	US\$4.58
Avg. Monthly Rent per Leased m ² (3 months)	US\$4.57	US\$4.59
Rolling Av. Lease Rate per Leased m ² (6 months)	US\$4.58	n/a
Tenant Retention Rate	60%	58%
Weighted Average Lease Term	3.1 years	3.2 years

Occupancy rates increased relative to the first quarter as a result of successful leasing of vacant space and re-leasing that more than offset the move-outs that occurred during the quarter.

Among the move-outs was an early termination in Chihuahua City for which the tenant paid a Ps.9.7 million early termination fee, which is reflected in this quarter's operating results. The early termination fee represents nearly 3 years of rent and 66% of the remaining payment obligation under the terminated lease.

The portfolio's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of June 30, 2013 was 3.1 years, slightly down from 3.2 years in the first quarter of 2013.

MMREIT has included and will henceforth report a rolling six-month average occupancy rate and a rolling six-month average lease rate. An interim rolling three-month average occupancy and lease rate has been reported this quarter. Management believes that the use of rolling averages will provide investors with a better view of the performance of MMREIT's portfolio.

"We are pleased with our success in re-letting vacant space and the increase in overall occupancy during the quarter," said Jaime Lara, CEO of MMREIT. "Increased demand remains the key theme in most of our markets. We expect positive momentum to continue, particularly in Monterrey, Tijuana and Ciudad Juarez based on what we're hearing from prospective and existing tenants."

Leasing Activity Highlights

New and renewed leases totaling 923,629 square feet (85,808 square meters) commenced during the period, more than offsetting those leases that expired during the period (approximately 499,480 square feet). Leasing highlights for the quarter include:

- 5-year lease agreement for a 368,991 square foot (34,280 square meter) building in Ciudad Juarez that was the subject of an early termination in the fourth quarter of 2012.
- 3-year lease agreement for a 107,170 square foot (9,956 square meter) building in San Luis Potosi
- 10-year lease agreement for a 60,857 square foot (5,654 square meter) building in Apodaca (Monterrey market)

Rental rates on renewals were broadly stable across the portfolio resulting in a very slight reduction in the average rent per leased square meter per month to US\$4.55 in the second quarter when compared with US\$4.58 in the first quarter of 2013. MMREIT's tenant retention

rate was 60% in the second quarter of 2013 based on leased area, a relatively low retention rate that was offset by signed new leases.

“Over the quarter rental rates remained in line with the previous quarter. MMREIT has high quality properties in key locations, and we feel confident that we are well positioned to capitalize on the positive medium and long term trends in the sector,” said Lara.

Acquisitions

Since the end of the second quarter, MMREIT has entered into agreements to acquire 21 properties for a total of approximately Ps.3.8 billion. The two portfolios include four retail properties, one mixed-use property (retail, office and hotel), one office building and 15 industrial properties. The retail, office and mixed-use properties have a gross leasable area of 1,244,373 square feet (115,606 square meters) and were 96.6% percent occupied at the time of signing. The industrial properties have a gross leasable area of 1,652,847 square feet (153,554 square meters) and were 100% percent occupied at the time of signing. MMREIT estimates that the retail, office and mixed-use properties will generate Ps.244.2 million (approximately US\$19.1 million) of net operating income⁵. In addition, MMREIT estimates the 15 industrial properties to generate Ps.87.3 million (approximately US\$7.0 million) of net operating income⁶. The closing of both transactions are subject to customary closing conditions, including clearance from the Federal Competition Commission (*Comisión Federal De Competencia*).

“We are pleased with the progress we’ve made toward the diversification and expansion of our portfolio,” said Lara. “These recently announced acquisitions are expected to create significant value and generate strong cash flow when they close. In addition to these acquisitions, we have a solid pipeline of additional investment opportunities across Mexico that we are evaluating.”

Capital Markets Activity

On July 16, MMREIT announced its intention to issue 37.6 million CBFIs for Ps.1.04 billion (approximately US\$82.5 million) as part of the acquisition consideration for the six property retail, mixed-use and office portfolio. The issuance is subject to CBFI holder approval.

⁵ Estimated projected NOI; includes forecast rental income plus maintenance recoveries plus parking income minus property operating expenses (including property management fee) for the period January 2013 to December 2013, except for City Shops del Valle which is based on the first twelve months as of the expected date of completion of the acquisition given the property is currently under construction (expected to be 1Q14)

⁶ Estimated projected NOI; includes forecast rental income plus maintenance recoveries minus property operating expenses (including estimated property administration fee) for the period (August 2013 – July 2014)

Distribution for Second Quarter 2013

On July 25, 2013, MMREIT declared a distribution for the quarter ended June 30, 2013 of Ps.0.50 per CBFi. The distribution includes an ordinary distribution of Ps.0.38 per CBFi and an extraordinary distribution of Ps.0.12 per CBFi corresponding to 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the global offering. None of the distribution is taxable. MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions.

Distribution Guidance for 2013

MMREIT has established a full year 2013 distribution guidance range of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFis as of June 30, 2013. The guidance is based on operating cash flow assumptions for the initial industrial portfolio only, including:

- Year-end occupancy rates above 90% and in line with historical portfolio performance;
- Average rental rates remaining flat; and
- NOI margin of 90%.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT will host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, July 26, 2013 at 7:30 a.m. Mexico City time and CT / 8:30 a.m. ET.

The conference call, which will also be webcast, can be accessed online at www.macquarie.com/mmreit or by dialing toll free +1-877-303-6152. Callers from outside the United States may dial +1-678-809-1066. Please ask for the Macquarie Mexican REIT Second Quarter 2013 Earnings Call.

An audio replay will be available through July 29, 2013, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The passcode for the replay is 16830104. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the second quarter 2013 will also be available on MMREIT's website, www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (Bolsa Mexicana de Valores) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 244 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states (as of June 30, 2013). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 69 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,600 people and has assets under management of over US\$362 billion (as of March 31, 2013).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, a division of Macquarie, is a leading global alternative asset manager specializing in investments across infrastructure, real estate, agriculture and energy. Macquarie Infrastructure and Real Assets manages 49 funds with US\$101 billion of assets under management across 25 countries (as of March 31, 2013).

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

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

Investor Relations Contact:

Eduardo Camarena
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Tel: +52 (55) 9178 7730
Email: eduardo.camarena@macquarie.com

For international press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

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

Andrea Barba
Cel: +52 55 3355 4968
Tel: +52 55 5286 0793
Email: abarba@carralsierra.com.mx

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESO

		3 Months Ended Jun 30 2013 \$'000	6 Months Ended Jun 30 2013 \$'000
	Note		
Property rental income	4(a)	414,073	821,101
Property expenses		(32,291)	(70,508)
Net property income		381,782	750,593
Management fees	14	(39,791)	(75,232)
Acquisition related expenses	4(d)	(15,339)	(22,721)
Professional, legal fees and insurance	4(e)	(24,823)	(46,675)
Total expenses		(79,953)	(144,628)
Finance costs		(122,121)	(270,873)
Interest income		13,766	28,967
Other Income		44,303	44,303
Foreign exchange (loss)/gain	4(c)	(473,478)	23,002
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(b)	955,968	373,280
Profit for the period		720,267	804,644
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the period		-	-
Total comprehensive profit for the period		720,267	804,644
Earnings per CBFI			
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	1.27	1.43
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	1.27	1.42

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	Jun 30 2013 \$'000	Dec 31 2012 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		1,914,127	1,324,884
Restricted cash		12,000	-
Trade receivables		72,789	144,934
Value-added tax receivable		2,397,069	2,418,952
Other assets		60,157	-
Total current assets		4,456,142	3,888,770
Non-current assets			
Restricted cash		85,659	75,878
Other assets		9,380	319
Investment properties	9	18,933,090	18,476,503
Total non-current assets		19,028,129	18,552,700
Total assets		23,484,271	22,441,470
Current liabilities			
Trade and other payables		97,137	14,286
Interest bearing liabilities	10	-	886,794
Total current liabilities		97,137	901,080
Non-current liabilities			
Other liabilities		401,443	465,706
Interest bearing liabilities	10	9,701,381	9,677,860
Total non-current liabilities		10,102,824	10,143,566
Total liabilities		10,199,961	11,044,646
Net assets		13,284,310	11,396,824
Equity			
CBFIs issued	11	13,204,765	12,121,923
Retained Earnings/(Accumulated Losses)		79,545	(725,099)
Total equity		13,284,310	11,396,824

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		Contributed Equity	(Accumulated Losses)/ Retained Earnings	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	11	1,349,411	-	1,349,411
Distribution to CBFI holders	11	(266,569)	-	(266,569)
Total comprehensive profit for the period		-	804,644	804,644
Total equity at June 30, 2013		13,204,765	79,545	13,284,310

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		6 Months Ended Jun 30 2013
		\$'000
	Note	Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit for the period		804,644
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(b)	(373,280)
Straight line rental income adjustment		(8,139)
Leasing commissions amortization		2,244
Net foreign exchange gain	4(c)	(23,002)
Finance costs recognized in profit for the period		270,873
Other Income		(44,303)
Movements in working capital:		
Decrease in receivables		46,737
Increase in payables		20,036
Net cash flows from operating activities		695,810
Investing activities:		
Investment property capital expenditure		(85,551)
Net cash flows from investing activities		(85,551)
Financing activities:		
Repayment of interest bearing liabilities		(893,942)
Interest paid		(189,390)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	11	1,349,411
Distribution to CBFI holders	11	(266,569)
Net cash flows from financing activities		(490)
Net Increase in cash and cash equivalents		609,769
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the period		1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		1,255
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period		2,011,786

Macquarie Mexican



Macquarie Mexican REIT

Second Quarter 2013 Results Presentation

July 26, 2013

Second Quarter 2013 Highlights



Portfolio Performance

- Occupancy rates increased from 89.3% to 89.9%
- Strong quarterly leasing and re-leasing activity
- New and renewed leases totaled 923,629 square feet

Stability

- Occupancy and pricing stabilization in northern markets
- Underlying increase in USD rental revenues and NOI

Active Markets

- Monterrey and Mexico City activity improved in late Q2, Ciudad Juarez recovery continues

Platform

- Progress made on establishment of internal property administration platform

Property Acquisitions

- Announced agreements to acquire 21 properties
- Acquisitions build upon existing industrial portfolio; and deliver on strategy of diversifying into retail and office

2Q13 Financial Performance



Metric	2Q13	1Q13
Total revenues	Ps.414.1 million	Ps.407.0 million
Net operating income	Ps.372.9 million	Ps.360.3 million
Net profit	Ps.720.3 million	Ps.84.4 million
Funds from operations	Ps.217.4 million	Ps.211.3 million

MMREIT's distribution policy is to pay quarterly cash distributions

**Distribution of
Ps.0.47 per CBF1**

**Distribution of
Ps.0.50 per CBF1**

First Quarter

Second Quarter

Full Year 2013 Guidance

Distribution guidance of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBF1

Principal drivers supporting our distribution guidance¹ include:

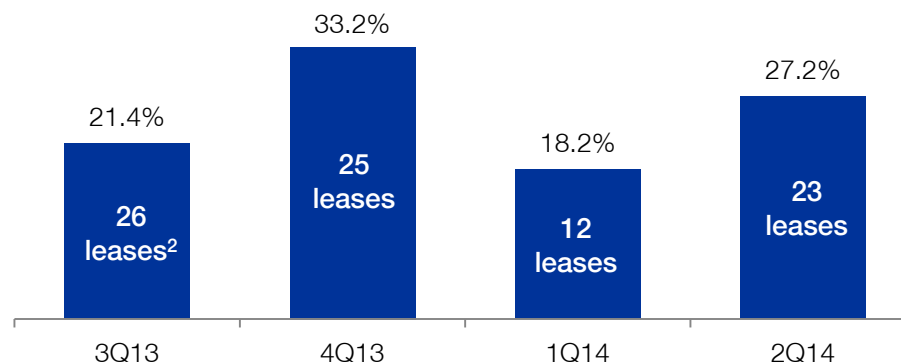
- Year-end occupancy expected to be 90%, in line with historical performance
- Rental rates remain flat for the year
- NOI Margin of approximately 90%

1 – Guidance is based on operating cash flow assumptions for the initial industrial portfolio only

2Q13 Operating Highlights

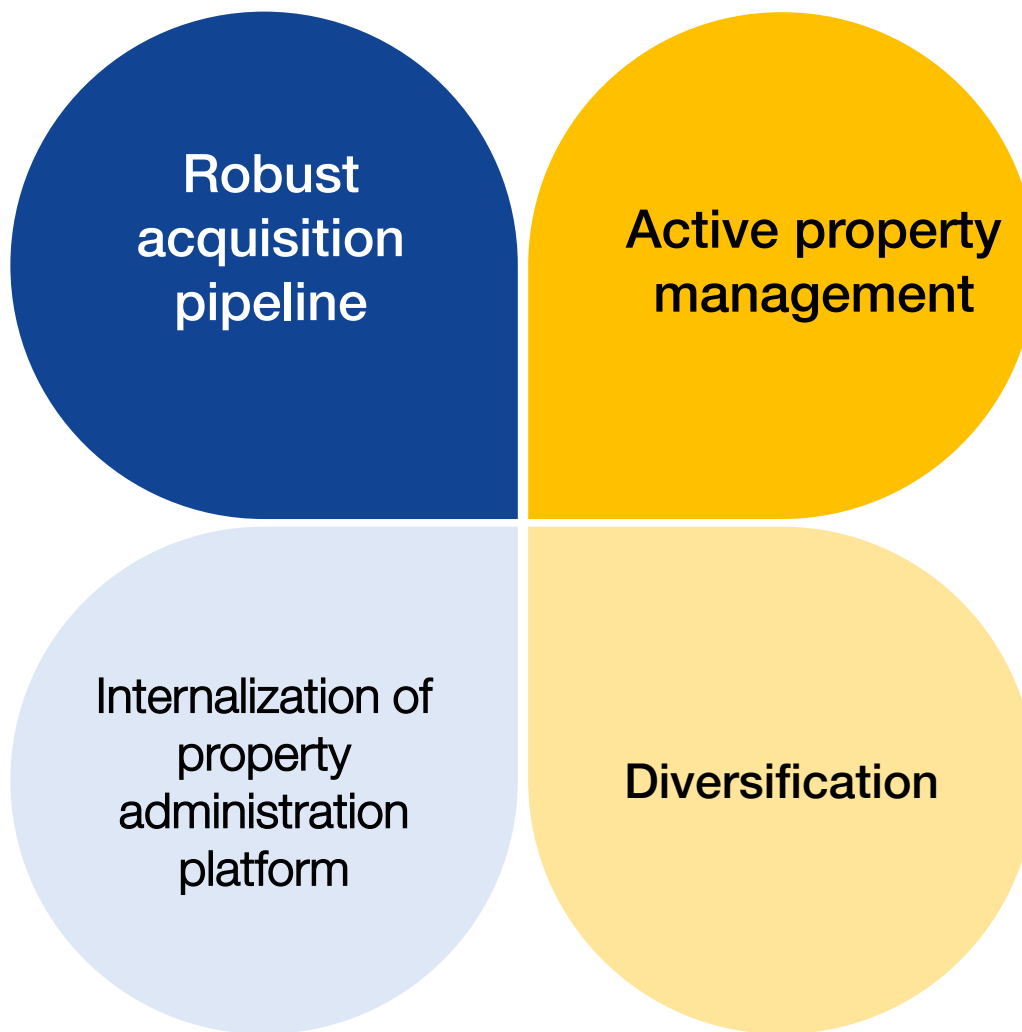


Next 12 months expirations by quarter – 19%¹ portfolio rollover



1.- As a percentage of leased area
2.- Includes four leases expiring on June 30, 2013

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of buildings	192	21	30	1	244
Number of tenants	241	31	63	2	337
Square meters	1,974.6	291.0	206.7	17.9	2,490.2
Occupancy	88.2%	100%	90.4%	100%	89.9%
% Annualized base rent	77.3%	13.1%	8.8%	0.8%	100%
Avg. monthly rent per leased m ²	US\$4.51	US\$4.57	US\$4.79	US\$4.86	US\$4.55



Macquarie Mexican



Questions

2

Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentarios del Director para el Segundo Trimestre de 2013

Estimados Inversionistas,
Esperamos se encuentren bien.

Nos complace anunciarles los resultados de FIBRAMM al segundo trimestre. Nuestros resultados reflejan avances en todos los aspectos del plan de negocios y la continua fortaleza del sector manufacturero en México.

LO MÁS DESTACADO DEL SEGUNDO TRIMESTRE

FIBRAMM reportó ingresos totales para el segundo trimestre de 2013 por Ps.414.1 millones. Los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.393.9 millones, incluyendo un pago por cancelación de contrato anticipado por Ps.9.7 millones recibido durante el período. FIBRAMM tenía con 567,166,126 *certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios* (CBFIs) en circulación al 30 de junio de 2013.

El Ingreso Operativo Neto (NOI, por sus siglas en inglés) para el trimestre fue de Ps.372.9 millones. El NOI por CBI fue de Ps.0.66 basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación al 30 de junio de 2013. El NOI para los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 fue de Ps.733.2 millones. El NOI por CBI para el período de seis meses fue de Ps.1.29 basado en el total de CBFIs en circulación al 30 de junio de 2013. La ganancia neta para el segundo trimestre totalizó Ps.720.3 millones, o Ps.1.27 por CBI basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación al 30 de junio de 2013. La ganancia neta para los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 fue de Ps.804.6 millones.

Los fondos por operaciones (FFO, por sus siglas en inglés) para el segundo trimestre de 2013 totalizaron Ps.217.4 millones, o Ps.0.38 por CBI basado en 567,166,126 CBFIs en circulación al 30 de junio de 2013. El FFO para los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 totalizó Ps.428.7 millones, o Ps.0.76 por CBI basado en el total de CBFIs en circulación al 30 de junio de 2013.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

El segundo trimestre de 2013 se caracterizó por un desempeño estable del portafolio y una continua

estabilización en los precios y la ocupación en los mercados del norte de FIBRAMM.

La ocupación total consolidada fue de 89.9% a finales del segundo trimestre, aumentando de 89.3% al 31 de marzo de 2013. Las tasas de ocupación se incrementaron con respecto al primer trimestre como resultado del exitoso arrendamiento de espacios desocupados y re-arrendamiento que compensó con creces por las salidas de arrendatarios que ocurrieron durante el trimestre. Entre estas salidas se encuentra una terminación anticipada de un contrato en la ciudad de Chihuahua por la cual el arrendatario pagó Ps.9.7 millones por concepto de terminación anticipada, el cual se refleja en los resultados operativos de este trimestre. El pago por terminación anticipada representa casi 3 años de renta y 66% de la obligación de pago restante bajo los términos del contrato de arrendamiento rescindido.

METRICAS DEL MERCADO (JULIO 24, 2013)

Clave de pizarra	BMV: FIBRAMQ
Precio	Ps.27.14
Capitalización de mercado	Ps.15.4 mil millones
CBFIs en circulación	567.2 millones
Volumen diario promedio de 30 días	1.98 millones

El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del portafolio (basado en renta base anualizada) al 30 de junio de 2013 fue de 3.1 años, ligeramente por debajo de los 3.2 años en el primer trimestre del 2013.

El incremento en la demanda sigue siendo el tema clave en la mayoría de los mercados de FIBRAMM y esperamos que este ímpetu positivo continúe con base en lo que estamos escuchando tanto de nuestros arrendatarios actuales como de los prospectivos.

ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento nuevos y renovaciones que comenzaron durante el periodo totalizaron 923,629 pies cuadrados (85,808 metros cuadrados), más que compensando con creces aquellos contratos de arrendamiento que expiraron durante el periodo (aproximadamente 499,480 pies cuadrados/46,403 metros cuadrados).

Las tasas de renta en las renovaciones de contratos en general se mantuvieron estables a través de todo el portafolio, resultando en una muy ligera reducción en la renta promedio por metro cuadrado arrendado por mes a EU\$4.55 en el segundo trimestre comparado con EU\$4.58 en el primer trimestre del 2013 de EU \$4.58. La tasa de retención de arrendatarios de FIBRAMM fue del 60% en el segundo trimestre del 2013 basado en área arrendada, una tasa de retención relativamente baja que fue compensada por la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

DISTRIBUCIÓN PARA EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2013

El 25 de Julio de 2013, FIBRAMM declaró una distribución a sus tenedores de CBFIs para el trimestre terminado el 30 de junio de 2013 de Ps.0.50 por CBFI, que incluye una

distribución ordinaria de Ps.0.38 por CBFI y una distribución extraordinaria de Ps.0.12 por CBFI correspondiente a 25% de la reinversión del Bono del Fundador al cierre de la oferta global

ESTIMADO PARA LA DISTRIBUCIÓN EN EL 2013

FIBRAMM ha establecido un estimado de distribución para todo el 2013 de Ps.1.80 a Ps.2.00 por CBFI.

Estamos entusiasmados por seguir mejorando operacionalmente y expandiendo nuestro negocio durante el transcurso del 2013.

Gracias por su continuo apoyo de FIBRAMM.



Jaime Lara Medellin
Director General, FIBRAMM

Información de Contacto

Eduardo Camanera

Relación con Inversionistas

+52 55 9178 7730

eduardo.camarena@macquarie.com

Paula Chirhart

Comunicación Corporativa

+1 212 231 1239

paula.chirhart@macquarie.com

Oficinas Corporativas

Fibra Macquarie México

Mexico City Office

Reforma 115

Lomas De Chapultepec

Ciudad de México

+52 55 9178 7700

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

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

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

Macquarie Mexican REIT



Manager Statement for the Second Quarter 2013

Dear Investors,

We hope this finds you well.

We are pleased to announce MMREIT's second quarter of earnings. Our results reflect progress across all elements of our business plan and the continued strengthening of Mexico's manufacturing sector.

SECOND QUARTER HIGHLIGHTS

MMREIT reported total revenue for the second quarter of 2013 of Ps.414.1 million. Base rental revenues totaled Ps.393.9 million, including one-time lease termination revenue of Ps.9.7 million for the period. MMREIT had 567,166,126 real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of June 30, 2013.

Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.372.9 million. NOI per CBFI was Ps.0.66 based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of June 30, 2013. NOI for the six months ended June 30, 2013 was Ps.733.2 million. NOI per CBFI for the six month period was Ps.1.29 based on total outstanding CBFIs. Net profit for the second quarter totaled Ps.720.3 million, or Ps.1.27 per CBFI based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of June 30, 2013. Net profit for the six months ended June 30, 2013 was Ps.804.6 million.

Funds from Operations (FFO) for the second quarter 2013 totaled Ps.217.4 million, or Ps.0.38 per CBFI based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of June 30, 2013. FFO for the six months ended June 30, 2013 totaled Ps.428.7 million, or Ps.0.76 per CBFI based on total outstanding CBFIs as of June 30, 2013.

PORTFOLIO ACTIVITY

The second quarter of 2013 was marked by stable portfolio performance and continued occupancy and pricing stabilization in MMREIT's northern markets.

Total consolidated occupancy was 89.9% at the end of the second quarter, up from 89.3% as of March 31, 2013. Occupancy rates increased relative to the first quarter as a result of successful leasing of vacant space and re-leasing that more than offset the move-outs that occurred during the quarter. Among the move-outs was an early termination in Chihuahua City for which the customer paid a Ps.9.7 million early termination fee, which is reflected in this quarter's operating results. The early termination fee represents nearly 3 years of rent and 66% of the remaining payment obligation under the terminated lease.

MARKET METRICS (JULY 24, 2013)

Ticker	BMV: FIBRAMQ
Price	Ps.27.14
Market Cap	Ps.15.4 billion
CBFIs o/s	567.2 million
30 Day Average Daily Volume	1.98 million

The portfolio's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of June 30, 2013 was 3.1 years, down from 3.2 years in the first quarter.

Increased demand remains the key theme across most of MMREIT's markets and the fund expects this positive momentum to continue based on conversations with existing and prospective customers.

LEASING ACTIVITY HIGHLIGHTS

New and renewed leases totaling 923,629 square feet (85,808 square meters) commenced during the period, more than offsetting those leases that expired during the period (approximately 499,480 square feet/46,403 square meters).

Rental rates on renewals were broadly stable across the portfolio resulting in a slight reduction in the average rent per leased square foot to US\$4.55 in the second quarter when compared with the first quarter 2013. MMREIT's customer retention rate was 60% in the second quarter of 2013 based on leased area, a relatively low retention rate that was offset by signed new leases.

DISTRIBUTION FOR SECOND QUARTER 2013

On July 25, 2013, MMREIT declared a distribution to CBFI holders for the quarter ended June 30, 2013 of Ps.0.50 per CBFI. The distribution includes an ordinary distribution of Ps.0.38 per CBFI and an extraordinary distribution of Ps.0.12 per CBFI corresponding to 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the global offering.

DISTRIBUTION GUIDANCE FOR 2013

MMREIT has announced a full year 2013 distribution guidance range of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBFI.

We are looking forward to continued operational improvement and growing our business over the course of 2013.

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Contact Information

Eduardo Camanera
Investor Relations
+52 55 9178 7730
eduardo.camarena@macquarie.com

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

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

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

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



México D.F., a 25 de Julio de 2013

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

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

Ref: Fideicomiso Emisor F/1622 FIBRAMQ 12
Información financiera 2do. Trimestre 2013

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

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



Lic. Gerardo Andrés Sainz González
Delegado Fiduciario

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

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



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

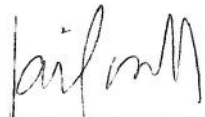
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja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

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

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

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

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


July 25, 2013
Director General / Chief Executive Officer – Jaime Lara


July 25, 2013
Director Financiero / Finance Director – Amberly Turner


July 25, 2013
Director Legal / Chief Legal Officer – David Handelsmann

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

Confidential

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ EL 30 DE JUNIO DE 2013



FIBRA

Macquarie México

ÍNDICE

REPORTE DE LA REVISION DE LA INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA	1
ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013	3
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2013	4
ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013	5
ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	7
1. ENTIDAD INFORMANTE	7
2. BASES DE PREPARACIÓN	8
3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	8
4. UTILIDAD DEL PERIODO	9
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	10
6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES	11
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	11
8. UTILIDAD POR CBFÍ	12
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	12
10. DEUDA	13
11. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO	14
12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL DE LOS RIESGOS FINANCIEROS	14
13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	14
14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	15
15. EVENTOS SUBSECUENTES	15



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

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

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

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFIs
FIBRA Macquarie Mexico:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") al 30 de junio de 2013, que incluyen:

- El estado consolidado de situación financiera condensado al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012;
- Los estados consolidados de utilidad integral condensados por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2013;
- El estado consolidado de variaciones en el capital contable condensado por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013;
- El estado consolidado de flujos de efectivo condensado por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013; 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 con 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 permite 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 adjuntos al 30 de junio de 2013 no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de FIBRA Macquarie México y sus resultados de operación y flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha 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 "L. Castillo Parada", written over a horizontal line.

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
25 de Julio de 2013

ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		3 meses terminados Junio 30, 2013	6 meses terminados Junio 30, 2013
	Nota	\$'000	\$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	4(a)	414,073	821,101
Gastos de propiedades		(32,291)	(70,508)
Ingreso neto por propiedades		381,782	750,593
Honorarios de administración	14	(39,791)	(75,232)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(15,339)	(22,721)
Honorarios legales, profesionales y seguros	4(e)	(24,823)	(46,675)
Total de gastos de operación		(79,953)	(144,628)
Gastos financieros		(122,121)	(270,873)
Ingresos por intereses		13,766	28,967
Otros ingresos		44,303	44,303
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	4(c)	(473,478)	23,002
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(b)	955,968	373,280
Utilidad del periodo		720,267	804,644
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del periodo		-	-
Utilidad integral del periodo		720,267	804,644
Utilidad por CBFI			
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	1.27	1.43
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	1.27	1.42

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		Junio 30, 2013	Diciembre 31, 2012
	Nota	\$'000	\$'000
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,914,127	1,324,884
Efectivo restringido		12,000	-
Cuentas por cobrar		72,789	144,934
IVA por cobrar		2,397,069	2,418,952
Otros activos		60,157	-
Total de activos circulantes		4,456,142	3,888,770
Activos no circulantes			
Efectivo restringido		85,659	75,878
Otros activos		9,380	319
Propiedades de inversión	9	18,933,090	18,476,503
Total de activos no circulantes		19,028,129	18,552,700
Total de activos		23,484,271	22,441,470
Pasivos a corto plazo			
Acreedores y otras cuentas por pagar		97,137	14,286
Deuda	10	-	886,794
Total de pasivos a corto plazo		97,137	901,080
Pasivos a largo plazo			
Otros pasivos		401,443	465,706
Deuda	10	9,701,381	9,677,860
Total de pasivos a largo plazo		10,102,824	10,143,566
Total de pasivos		10,199,961	11,044,646
Activos netos		13,284,310	11,396,824
Capital contable			
CBFIs emitidos	11	13,204,765	12,121,923
Utilidades Retenidas/(Pérdidas acumuladas)		79,545	(725,099)
Total de capital contable		13,284,310	11,396,824

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

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		Capital contribuido	(Pérdidas acumuladas)/ Utilidades Retenidas	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	11	1,349,411	-	1,349,411
Distribución a los tenedores de los CBFIs		(266,569)	-	(266,569)
Utilidad integral del periodo		-	804,644	804,644
Capital total al 30 de junio de 2013		13,204,765	79,545	13,284,310

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

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		6 meses terminados Junio 30, 2013
		\$'000
	Nota	Entradas / (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo		804,644
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(b)	(373,280)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(8,139)
Amortización de comisiones por arrendamiento		2,244
Ganancia cambiaria neta	4(c)	(23,002)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		270,873
Otros ingresos		(44,303)
Movimientos en capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar		46,737
Aumento en cuentas por pagar		20,036
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		695,810
Actividades de inversión:		
Gastos de capital de propiedades de inversión		(85,551)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(85,551)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda		(893,942)
Intereses pagados		(189,390)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	11	1,349,411
Distribución a los tenedores de los CBFI	11	(266,569)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(490)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		609,769
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo		1,400,762
Efecto de variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		1,255
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo		2,011,786

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

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. ("MMREM"), como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario. FIBRAMM es un fideicomiso de inversión en bienes raíces o "FIBRA" para efectos del pago del impuesto sobre la renta federal mexicano.

FIBRAMM tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos y la dirección de su oficina registrada es Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, México, DF 11000.

El contrato de fideicomiso de FIBRAMM fue 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, como partes de Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y MMREM, como administrador.

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con el símbolo FIBRAMQ con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFI"), en una oferta global con la siguiente integración:

- (a) una oferta internacional de 347,331,103 CBFI 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, y
- (b) una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFI.

El producto de la oferta global se invirtió en tres entidades de inversión totalmente poseídas. Dichas entidades de inversión son fideicomisos irrevocables mexicanos a través de los cuales FIBRAMM mantiene su activo en bienes raíces, denominados: el Fideicomiso Industrial I de FIBRAMM F/00923, el Fideicomiso Industrial II de FIBRAMM F/00921 y el Fideicomiso Industrial III de FIBRAMM F/00922, denominados "Fideicomiso Industrial I de FIBRAMM", "Fideicomiso Industrial II de FIBRAMM" y "Fideicomiso Industrial III de FIBRAMM" respectivamente (en conjunto los "Fideicomisos de Inversión").

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

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

- El Fideicomiso Industrial I de FIBRAMM adquirió una cartera de 156 propiedades de filiales de GE CREM, con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.
- El Fideicomiso Industrial II de FIBRAMM adquirió una cartera de 50 propiedades de filiales de CPA, con financiamiento parcial de GECREM.
- El Fideicomiso Industrial III de FIBRAMM adquirió una cartera de 38 propiedades de filiales de CPA con financiamiento parcial de Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros condensados consolidados intermedios corresponden a FIBRAMM y a sus entidades controladas (el "Grupo").

Estos estados financieros condensados consolidados se prepararon conforme a NIC 34 Información Financiera Intermedia. Notas explicativas se incluyen para explicar los eventos y las transacciones significativas para entender los cambios en la posición financiera y el desempeño del FIBRAMM desde los últimos estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los estados condensados consolidados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

El 25 de julio de 2013, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados intermedios.

(b) Criterios y estimaciones

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

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, 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 las aplicadas a los estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

(c) Información comparativa

NIC 34 requiere estados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable, de flujos de efectivo para los periodos intermedios comparativos (del periodo y acumulado) del año financiero anterior. Puesto que FIBRAMM fue constituido el 14 de noviembre de 2012, no hay comparativos para el segundo trimestre y por lo tanto no se incluyen.

3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a) Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados 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 2012.

- b) Normas nuevas y revisadas emitidas:

NIIF 13 es efectiva para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2013. NIIF 13 establece una sola fuente de criterios para las mediciones de valor razonable y revelaciones acerca de mediciones de valor razonable. El alcance de IFRS 13 es amplio; aplica tanto a instrumentos financieros como no financieros por cuales otras normas requieren o permiten mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requisitos de revelación en NIIF 13 son más extensos que aquellos requeridos por las normas actuales. FIBRAMM anticipa que la aplicación de la nueva norma no afectara los importes reportados en los estados financieros condensados consolidados intermedios y los estados financieros anuales consolidados, sin embargo puede resultar en revelaciones más extensas en los estados financieros anuales consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

4. UTILIDAD DEL PERIODO

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

	3 meses terminados Junio 30, 2013 \$'000	6 meses terminados Junio 30, 2013 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades		
Ingresos por arrendamientos	393,853	778,088
Gastos re-facturados a los arrendatarios (predial, seguros y mantenimiento de aéreas comunes)	20,220	43,013
Ingreso total por arrendamiento de propiedades	414,073	821,101
b) Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable.		
Fluctuación cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable.	955,968	373,280
Total de la revaluación de propiedades de inversión	955,968	373,280
c) Ganancia o pérdida cambiaria		
(Pérdidas)/Ganancias no realizadas por transacciones de compraventa de monedas	(485,957)	25,718
Ganancias/(Pérdidas) en cambio neta realizada por transacciones que no son de inversión	12,479	(2,716)
Total de ganancia o pérdida cambiaria	(473,478)	23,002
d) Gastos relacionados adquisiciones		
Gastos relacionados con adquisiciones	(15,339)	(22,721)
Total de gastos relacionados con la transacción de colocación	(15,339)	(22,721)
e) Gastos legales, profesionales y seguros		
Honorarios de asesoría fiscal	(1,979)	(2,852)
Honorarios de auditoría	(1,271)	(2,543)
Honorarios de contabilidad	(4,388)	(8,841)
Honorarios legal y otros honorarios profesionales	(11,144)	(20,808)
Seguro	(6,041)	(11,631)
Total de honorarios legales, profesionales y seguros	(24,823)	(46,675)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

3 meses terminados Junio 30 2013	Juárez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Otros	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	55,007	11,777	40,479	31,389	275,421	414,073
Utilidad operativa por segmento	34,494	7,385	25,384	19,683	172,715	259,661
<i>Incluida en la utilidad operativa</i>						
Gastos financieros	(16,223)	(3,473)	(11,939)	(9,258)	(81,228)	(122,121)

6 meses terminados Junio 30 2013	Juárez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Otros	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos por segmento						
Ingresos de clientes externos	109,078	23,354	80,269	62,244	546,156	821,101
Utilidad operativa por segmento	63,728	13,644	46,896	36,365	319,087	479,720
<i>Incluida en la utilidad operativa</i>						
Gastos financieros	(35,984)	(7,704)	(26,480)	(20,534)	(180,171)	(270,873)

Diciembre 31, 2012	Juarez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Otros	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos por segmento	2,460,744	2,032,803	1,810,826	1,404,193	10,768,256	18,476,822
Total de pasivos por segmento	(1,471,527)	(1,238,108)	(1,068,161)	(846,873)	(6,405,691)	(11,030,360)

Junio 30, 2013	Juarez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Otros	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos por segmento	2,515,147	538,503	1,850,861	1,435,238	12,593,341	18,933,090
Total de pasivos por segmento	(1,349,129)	(291,211)	(979,901)	(776,146)	(6,706,437)	(10,102,824)

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados Junio 30, 2013 \$'000	6 meses terminados Junio 30, 2013 \$'000
Total de ingresos del segmento	414,073	821,101
Ingresos por intereses	13,766	28,967
Otros ingresos	44,303	44,303
Total de ingresos por ventas	472,142	894,371
Utilidad operativa por segmento reportable	259,661	479,720
Ingresos por intereses	13,766	28,967
Otros ingresos	44,303	44,303
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	955,968	373,280
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	(473,478)	23,002
Honorarios de administración	(39,791)	(75,232)
Gastos por la transacción de la colocación	(15,339)	(22,721)
Honorarios legales y profesionales	(24,823)	(46,675)
Utilidad del periodo	720,267	804,644

El total de activos y pasivos por segmentos reportables se concilia con los activos totales como se indica a continuación:

	Junio 30, 2013 \$'000	Diciembre 31, 2012 \$'000
Activos totales por segmento reportable	18,933,090	18,476,822
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,011,786	1,400,762
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	2,469,858	2,563,886
Otros activos	69,537	-
Activos totales	23,484,271	22,411,470
Pasivos totales por segmento reportable	(10,102,824)	(11,030,360)
Acreedores y otras cuentas por pagar	(97,137)	(14,286)
Pasivos totales	(10,199,961)	(11,044,646)

6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Se pago una distribución a los tenedores de lo CBFI el 14 de mayo 2013 por un importe total de \$266.6 millón, el cual representa un reembolso de capital.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

8. UTILIDAD POR CBFI

	3 meses terminados Junio 30, 2013	6 meses terminados Junio 30, 2013
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (en pesos)	1.27	1.43
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	1.27	1.42
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el período (\$'000)	720,267	804,644
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	567,166	561,971
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta para el período en el cálculo de la utilidad por CBFI básica (\$'000)	720,267	804,644
Agregar: Ahorro de intereses y cargos sobre el resultado (\$'000)	-	2,196
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad por CBFI diluida (\$'000)	720,267	806,840
Número promedio ponderado de CBFI y posibles CBFI usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido * ('000)	567,167	567,167

* Como parte de la oferta global, FIBRAMM otorgó una opción de compra de hasta 52.1 millones de CBFI adicionales a los compradores iniciales internacionales, y a los suscriptores mexicanos una opción de compra de hasta 24.7 millones de CBFI adicionales. Durante el período comprendido del cierre de la oferta global el 19 de diciembre de 2012 y hasta el 17 de enero de 2013, se ejercieron parcialmente las opciones con respecto a las 55.3 millones de opciones restantes, con ingresos netos de \$1,349.4 millones y el saldo de los CBFI con respecto a las opciones que no fueron ejercidas fue cancelado. El número promedio ponderado de CBFI usado como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido incluye 567.2 millones CBFI emitidos.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	6 meses terminados Junio 30, 2013	Período terminado Diciembre 31, 2012
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período	18,476,503	-
Adiciones durante el período:		
Adquisiciones	-	18,235,636
Gastos de capital	67,635	-
Contraprestación contingente diferida	-	240,867
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	373,280	-
Comisión por arrendamiento neta de amortización	15,672	-
Monto en libros al final del período	18,933,090	18,476,503

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

Las propiedades de inversión están sujetas a una valuación anual independiente, durante el periodo no se detectaron cambios en el valor del activo subyacente en libros por USD\$1.447 billones, aparte de inversiones de capital y comisiones de arrendamiento como es mencionado en la tabla anterior.

10. DEUDA

	Junio 30, 2013 \$'000	Diciembre 31, 2012 \$'000
Líneas de crédito – corto plazo		
Línea de crédito de IVA	-	910,707
Costos de transacción no amortizados	-	(23,913)
Total de líneas de crédito a corto plazo	-	886,794
	-	
Pagarés – largo plazo		
Financiamiento a plazo denominado en USD	9,780,959	9,770,896
Costos de transacción no amortizados	(79,578)	(93,036)
Total de líneas de crédito largo plazo	9,701,381	9,677,860
Financiamiento de deuda		
Línea de crédito de IVA	-	910,707
Pagarés	11,888,392	11,876,160
Deuda total disponible	11,888,392	12,786,867
Disposiciones hasta la fecha:		
Línea de crédito de IVA	-	910,707
Pagarés	9,780,959	9,770,896
Total de fondos utilizados	9,780,959	10,681,603
Monto de líneas de crédito no utilizado	2,107,433	2,105,264

El 13 de febrero de 2013, el Grupo liquidó el pasivo por 70.0 millones de dólares por la línea de crédito de IVA con Macquarie Bank Limited y canceló la línea de crédito.

Una línea de crédito no utilizada de \$60.7 millones de dólares (\$790.5 millones de pesos mexicanos) expiró el 19 de junio del 2013. Subsecuentemente, el prestamista ha acordado a condicionalmente extender el período de disponibilidad para dicho compromiso para propósitos específicos de proyectos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

11. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO

No. de CBFIs '000	Detalles	\$'000
-	Contribución inicial	50
511,856	CBFIs emitidos a través de oferta pública inicial, netos de costos	12,121,873
21,431	CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	535,787
(21,431)	CBFIs cancelados	(535,787)
511,856	CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2012	12,121,923
55,310	CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación	1,349,411
-	Distribución de reservas	(266,569)
567,166	CBFIs emitidos al 31 de junio de 2013	13,204,765

Los CBFIs emitidos por FIBRAMM otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FIBRAMM, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Como parte de la oferta global FIBRAMM otorgo a los compradores iniciales de la oferta internacional una opción de compra por 52.1 millones adicionales de CBFIs, y a los colocadores mexicanos una opción de compra por 24.7 millones adicionales de CBFIs. Durante el periodo del cierre de la oferta global del 19 de diciembre de 2012 al 17 de enero de 2013, las opciones fueron parcialmente ejercidas con respecto a 55.3 millones de CBFIs por un total de \$1,349.4 millones los CBFIs por los cuales las opciones no fueron ejercidas se cancelaron.

12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de los riesgos financieros del Grupo son consistentes con aquellos revelados en los estados financieros consolidados al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene compromisos de capital de \$175.5 millones (Dic 2012 - \$240.9 millones) con respeto a contraprestación contingente contratada. Los mismos se relacionan con provisiones para pagos adicionales en función del rendimiento incluidas como parte de los contratos de compra de las carteras adquiridas por el Fideicomiso Industrial I de FIBRAMM igual a \$175.5 millones (Diciembre 2012 - \$199.9 millones).

El grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Administrador

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

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

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, (como se define en el párrafo anterior), más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado.

(b) Otras entidades asociadas

El 13 de febrero de 2013, el Grupo liquidó el pasivo por 70.0 millones de dólares por la línea de crédito de IVA con Macquarie Bank y canceló la línea de crédito.

Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM que adquirió 36,853,632 CBFIs como parte de la oferta pública inicial de FIBRAMM recibió una distribución de \$17.3 millones el 14 de mayo 2013.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

El 16 de julio de 2013, MMREIT firmó un contrato con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios para adquirir una cartera de seis propiedades a un precio de compra de \$2.8 mil millones (aproximadamente \$220.4 millones de dólares), con una ganancia potencial de hasta \$84.4 millones (aproximadamente \$6.6 millones de dólares) en base a un arrendamiento adicional de hasta \$1.0 mil millón (aproximadamente \$80.7 millones de dólares) del precio de compra que se pagará mediante la emisión de 37.6 millones de CBFIs a los vendedores, previa aprobación del titular del CBFI. El resto del precio de compra se liquidará con el efectivo disponible, préstamos bajo líneas de crédito existentes y una línea de IVA.

El 22 de julio de 2013, MMREIT firmó un contrato con los afiliados de DCT Industrial Inc. para adquirir una cartera de quince propiedades a un precio de compra de \$82.7 millones de dólares (aproximadamente \$1.0 mil millón). El precio de compra se liquidará con el efectivo disponible, préstamos bajo líneas de crédito existentes y una línea de IVA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

15. EVENTOS SUBSECUENTES (CONTINUACIÓN)

El 22 de julio de 2013, FIBRA recibió una devolución del impuesto al valor agregado (IVA) por un total de \$2.4 mil millones (aproximadamente \$194.0 millones de dólares) el cual incluye un ajuste por inflación. El IVA fue pagado en relación con la adquisición de 244 propiedades industriales que forman parte del portafolio inicial de la FIBRA, que fueron adquiridas luego de la formación del fondo y su listado en la Bolsa Mexicana de Valores en diciembre del 2012.

El Comité Técnico de FIBRAMM 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, 2013



Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	1
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013	3
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT JUNE 30, 2013	4
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013	5
CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013	6
NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	7
1. REPORTING ENTITY	7
2. BASIS OF PREPARATION	8
3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	8
4. PROFIT FOR THE PERIOD	9
5. SEGMENT REPORTING	10
6. SEASONALITY OF OPERATIONS	11
7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR	11
8. EARNINGS PER CBF	12
9. INVESTMENT PROPERTIES	12
10. INTEREST BEARING LIABILITIES	13
11. CONTRIBUTED EQUITY	14
12. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT	14
13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES	14
14. RELATED PARTY INFORMATION	15
15. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD	15



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

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

Independent Auditors' Report on Review of Condensed Interim Financial Information

To the Technical Committee and CBFIs Holders
Macquarie Mexican REIT:

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated statements of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT") as at June 30, 2013, which include:

- Condensed interim consolidated statement of position as at June 30, 2013;
- Condensed interim consolidated statement of comprehensive income for the three and six months ended June 30, 2013;
- Condensed interim consolidated statement of changes in equity for the six months ended June 30, 2013;
- Condensed interim consolidated statement of cash flows for the six months ended June 30, 2013; and
- Notes to the condensed interim consolidated financial statements.

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these condensed consolidated interim financial information in accordance with "IAS 34 Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on these 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 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, 2013 condensed consolidated interim financial information do not present fairly, in all material respects, the financial position of Macquarie Mexican REIT and the results of its operations and cash flows in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
July 25, 2013

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESO

	Note	3 Months Ended Jun 30 2013 \$'000	6 Months Ended Jun 30 2013 \$'000
Property rental income	4(a)	414,073	821,101
Property expenses		(32,291)	(70,508)
Net property income		381,782	750,593
Management fees	14	(39,791)	(75,232)
Acquisition related expenses	4(d)	(15,339)	(22,721)
Professional, legal fees and insurance	4(e)	(24,823)	(46,675)
Total expenses		(79,953)	(144,628)
Finance costs		(122,121)	(270,873)
Interest income		13,766	28,967
Other Income		44,303	44,303
Foreign exchange (loss)/gain	4(c)	(473,478)	23,002
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(b)	955,968	373,280
Profit for the period		720,267	804,644
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the period		-	-
Total comprehensive profit for the period		720,267	804,644
Earnings per CBFI			
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	1.27	1.43
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	1.27	1.42

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	Jun 30 2013 \$'000	Dec 31 2012 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		1,914,127	1,324,884
Restricted cash		12,000	-
Trade receivables		72,789	144,934
Value-added tax receivable		2,397,069	2,418,952
Other assets		60,157	-
Total current assets		4,456,142	3,888,770
Non-current assets			
Restricted cash		85,659	75,878
Other assets		9,380	319
Investment properties	9	18,933,090	18,476,503
Total non-current assets		19,028,129	18,552,700
Total assets		23,484,271	22,441,470
Current liabilities			
Trade and other payables		97,137	14,286
Interest bearing liabilities	10	-	886,794
Total current liabilities		97,137	901,080
Non-current liabilities			
Other liabilities		401,443	465,706
Interest bearing liabilities	10	9,701,381	9,677,860
Total non-current liabilities		10,102,824	10,143,566
Total liabilities		10,199,961	11,044,646
Net assets		13,284,310	11,396,824
Equity			
CBFIs issued	11	13,204,765	12,121,923
Retained Earnings/(Accumulated Losses)		79,545	(725,099)
Total equity		13,284,310	11,396,824

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		Contributed Equity	(Accumulated Losses)/ Retained Earnings	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	11	1,349,411	-	1,349,411
Distribution to CBFI holders	11	(266,569)	-	(266,569)
Total comprehensive profit for the period		-	804,644	804,644
Total equity at June 30, 2013		13,204,765	79,545	13,284,310

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

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

			6 Months Ended Jun 30 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)
	Note		
Operating activities:			
Profit for the period			804,644
Adjustments for:			
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(b)		(373,280)
Straight line rental income adjustment			(8,139)
Leasing commissions amortization			2,244
Net foreign exchange gain	4(c)		(23,002)
Finance costs recognized in profit for the period			270,873
Other Income			(44,303)
Movements in working capital:			
Decrease in receivables			46,737
Increase in payables			20,036
Net cash flows from operating activities			695,810
Investing activities:			
Investment property capital expenditure			(85,551)
Net cash flows from investing activities			(85,551)
Financing activities:			
Repayment of interest bearing liabilities			(893,942)
Interest paid			(189,390)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	11		1,349,411
Distribution to CBFI holders	11		(266,569)
Net cash flows from financing activities			(490)
Net Increase in cash and cash equivalents			609,769
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the period			1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents			1,255
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period			2,011,786

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

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

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. ("MMREM"), as settlor, and Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee (in such capacity, ("MMREIT Trustee"). MMREIT is a real estate investment trust (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces or "FIBRA") for Mexican federal tax purposes.

MMREIT is domiciled in the United Mexican States and the address of its registered office is Boulevard Manuel Avila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, Mexico City DF 11000.

MMREIT's trust agreement was amended on November 20, 2012 and then further amended and restated on December 11, 2012 (such amended and restated trust agreement, the "Trust Agreement"), including to add, as parties to the Trust Agreement, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative, and MMREM, as manager.

On December 14, 2012, MMREIT listed on the Mexican Stock Exchange under the ticker 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:

- (a) an international offering of 347,331,103 CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and
- (b) a concurrent initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs.

The proceeds from the global offering were invested in three wholly owned investment entities. These investment entities are Mexican irrevocable trusts through which MMREIT holds its real estate assets, namely F/00923 MMREIT Industrial Trust I, F/00921 MMREIT Industrial Trust II and F/00922 MMREIT Industrial Trust III, referred to as "MMREIT Industrial Trust I", "MMREIT Industrial Trust II" and "MMREIT Industrial Trust III," respectively (the "Industrial Trusts").

On September 20, 2012, MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III entered into asset purchase agreements with affiliate entities of Corporate Properties of the Americas, LLC ("CPA") pursuant to which they agreed to acquire certain industrial properties (the "CPA Portfolio"). On October 25, 2012, MMREIT Industrial Trust I entered into an asset purchase agreement with affiliate entities of GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), pursuant to which MMREIT Industrial Trust I agreed to acquire certain industrial properties (the "GECREM Portfolio").

All acquisitions were completed on December 19, 2012, as follows:

- MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GE Capital, financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.
- MMREIT Industrial Trust II acquired a portfolio of 50 properties from affiliates of CPA, financed in part by GECREM.
- MMREIT Industrial Trust III acquired a portfolio of 38 properties from affiliates of CPA, financed in part by Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

These properties, and the cash flows deriving from the properties, are held in security trusts, which secure the repayment obligations under the credit facility with the relevant lender. The Industrial Trusts also acquired all rights to the existing leases, as well as certain contracts and permits that are related to the ownership and administration of the respective portfolios.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

These condensed interim consolidated financial statements are for MMREIT and its controlled entities (the "Group").

The condensed interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 Interim Financial Reporting. Selected explanatory notes are included to explain events and transactions that are significant to an understanding of the changes in financial position and performance of the MMREIT since the last annual consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2012. The condensed interim consolidated financial statements do not include all the information and disclosures required in the annual consolidated financial statements, and should be read in conjunction with the annual financial statements as at and for the period ended December 31, 2012, which have been prepared in accordance with the requirements of International Financial Reporting Standards ("IFRS").

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on July 25, 2013.

(b) Judgments and estimates

Preparing the condensed interim consolidated financial statements requires Management 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 consolidated interim financial statements, significant judgments made by Management 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 as at and for the period ended December 31, 2012.

(c) Comparatives

IAS 34, requires comparative statements of comprehensive income, statement of changes in equity, statements of cash flows for the comparable interim periods (current and year-to-date) of the immediately preceding financial year. As MMREIT was incorporated on November 14, 2012 there are no year-to-date comparatives for second quarter and therefore they are not included.

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 as at and for the period ended December 31, 2012.
- b) New and revised IFRSs in issue: IFRS 13 is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013. IFRS 13 establishes a single source of guidance for fair value measurements and disclosures about fair value measurements. The Standard defines fair value, establishes a framework for measuring fair value, and requires disclosures about fair value measurements. The scope of IFRS 13 is broad; it applies to both financial instrument items and non-financial instrument items for which other IFRSs require or permit fair value measurements and disclosures about fair value measurements, except in specified circumstances. In general, the disclosure requirements in IFRS 13 are more extensive than those required in the current standards. MMREIT anticipates that the application of the new Standard will not affect amounts reported in the condensed interim consolidated financial statements and annual consolidated financial statements but may result in more extensive disclosures in the annual consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

4. PROFIT FOR THE PERIOD

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

	3 Months Ended Jun 30 2013 \$'000	6 Months Ended Jun 30 2013 \$'000
a) Property rental income		
Lease rental income	393,853	778,088
Expenses recharged to tenants (real estate taxes, net building insurance and net common area maintenance)	20,220	43,013
Total property rental income	414,073	821,101
b) Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value		
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	955,968	373,280
Total revaluation of investment property	955,968	373,280
c) Foreign exchange gain or loss		
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on monetary items	(485,957)	25,718
Net realized foreign exchange gain/(loss) on non-investment transactions	12,479	(2,716)
Total foreign exchange gain or loss	(473,478)	23,002
d) Acquisition related expenses		
Acquisition related expenses	(15,339)	(22,721)
Total transaction related expenses	(15,339)	(22,721)
e) Professional and legal fees		
Tax advisory fees	(1,979)	(2,852)
Audit fees	(1,271)	(2,543)
Accountancy fees	(4,388)	(8,841)
Legal and other professional fees	(11,144)	(20,808)
Insurance expense	(6,041)	(11,631)
Total professional, legal and insurance	(24,823)	(46,675)

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

5. SEGMENT REPORTING

3 Months Ended Jun 30 2013	Juarez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Other	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000

Total segment revenue

Revenue from external customers	55,007	11,777	40,479	31,389	275,421	414,073
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	---------	----------------

Segment operating profit*Included in profit of the period*

Finance costs	(16,223)	(3,473)	(11,939)	(9,258)	(81,228)	(122,121)
---------------	----------	---------	----------	---------	----------	------------------

6 Months Ended Jun 30 2013	Juarez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Other	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000

Total segment revenue

Revenue from external customers	109,078	23,354	80,269	62,244	546,156	821,101
---------------------------------	---------	--------	--------	--------	---------	----------------

Segment operating profit*Included in profit of the period*

Finance costs	(35,984)	(7,704)	(26,480)	(20,534)	(180,171)	(270,873)
---------------	----------	---------	----------	----------	-----------	------------------

Dec 31 2012	Juarez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Other	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000

Total segment assets	2,460,744	2,032,803	1,810,826	1,404,193	10,768,256	18,476,822
-----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-------------------

Total segment liabilities	(1,471,527)	(1,238,108)	(1,068,161)	(846,873)	(6,405,691)	(11,030,360)
----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-----------	-------------	---------------------

Jun 30 2013	Juarez	Monterrey	Reynosa	Puebla	Other	Total
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000

Total segment assets	2,515,147	538,503	1,850,861	1,435,238	12,593,341	18,933,090
-----------------------------	-----------	---------	-----------	-----------	------------	-------------------

Total segment liabilities	(1,349,129)	(291,211)	(979,901)	(776,146)	(6,706,437)	(10,102,824)
----------------------------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-------------	---------------------

The operating segments derive their income primarily from rental income from leases. Income is derived from Mexican resident tenants. During the period, there were no transactions between the Group's operating segments.

The Group's non-current assets comprise investment property and other assets, all located in Mexico.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Reportable segments' revenue and operating profit is reconciled to total revenue and operating profit as follows:

	3 Months Ended Jun 30 2013 \$'000	6 Months Ended Jun 30 2013 \$'000
Total segment revenue	414,073	821,101
Interest income	13,766	28,967
Other income	44,303	44,303
Total revenue	472,142	894,371
Operating profit per reporting segment	259,661	479,720
Interest income	13,766	28,967
Other Income	44,303	44,303
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	955,968	373,280
Foreign exchange (loss)/gain	(473,478)	23,002
Management fees	(39,791)	(75,232)
Transaction related expenses	(15,339)	(22,721)
Professional and legal fees	(24,823)	(46,675)
Gain for the period	720,267	804,644

Reportable segments' total assets and liabilities are reconciled to total assets as follows:

	Jun 30 2013 \$'000	Dec 31 2012 \$'000
Total assets per reporting segment	18,933,090	18,476,822
Cash, cash equivalents and restricted cash	2,011,786	1,400,762
Trade and other receivables	2,469,858	2,563,886
Other assets	69,537	-
Total assets	23,484,271	22,411,470
Total liabilities per reporting segment	(10,102,824)	(11,030,360)
Trade and other payables	(97,137)	(14,286)
Total liabilities	(10,199,961)	(11,044,646)

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

A distribution was paid to CBFI Holders on 14 May 2013 for a total amount of \$266.6 million, which represented a return of capital.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

8. EARNINGS PER CBFI

	3 Months Ended Jun 30 2013	6 Months Ended Jun 30 2013
Earnings per CBFI		
Basic earnings per CBFI (pesos)	1.27	1.43
Diluted earnings per CBFI (pesos)	1.27	1.42
Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the period (\$'000)	720,267	804,644
Weighted average number of CBFI's ('000)	567,166	561,971
Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI		
Net profit for the period in the basic earnings per share calculation (\$'000)	720,267	804,644
Add: Interest and charges on earnings saved (\$'000)	-	2,196
Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI (\$'000)	720,267	806,840
Weighted average number of CBFI's and potential CBFI's used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI* ('000)	567,167	567,167

* 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 CBFI's, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFI's. 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 CBFI's were exercised for net proceeds of \$1,349.4 million and the balance of CBFI's in respect of which the options weren't exercised were cancelled. The weighted average number of CBFI's used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI during the period comprises 567.2 million issued CBFI's.

9. INVESTMENT PROPERTIES

	6 Months Ended Jun 30 2013	Period Ended Dec 31 2012
	\$'000	\$'000
Carrying amount at the beginning of the period	18,476,503	-
Additions during the period:		
Acquisitions	-	18,235,636
Capital Expenditure	67,635	-
Deferred consideration	-	240,867
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	373,280	-
Leasing commissions net of amortization	15,672	-
Carrying amount at the end of the period	18,933,090	18,476,503

The investment properties are subject to annual independent valuation and therefore there has been no change in the underlying carrying value of US\$1.447 billion other than capital expenditure and leasing commissions as noted in the above table.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

10. INTEREST BEARING LIABILITIES

	June 30 2013 \$'000	Dec 31 2012 \$'000
Loan facilities – current		
VAT facility	-	910,707
Unamortized transaction costs	-	(23,913)
Total current loan facilities	-	886,794
Promissory notes – non-current		
USD denominated term funding	9,780,959	9,770,896
Unamortized transaction costs	(79,578)	(93,036)
Total non-current loan facilities	9,701,381	9,677,860
Debt funding		
VAT facility	-	910,707
Promissory notes	11,888,392	11,876,160
Total debt funding available	11,888,392	12,786,867
Drawdown to date:		
VAT facility	-	910,707
Promissory notes	9,780,959	9,770,896
Total funds used	9,780,959	10,681,603
Amount of facilities unused	2,107,433	2,105,264

On February 13, 2013, the Group fully repaid the outstanding balance of US\$70.0 million drawn under the VAT facility with Macquarie Bank and cancelled the facility.

An undrawn facility amount of US\$60.7m (approximately MX\$790.5m) expired on June 19, 2013. Subsequently, the Lender has conditionally agreed to extend the availability period for such commitment for project specific purposes.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

11. CONTRIBUTED EQUITY

No. of CBFIs '000	Details	\$'000
-	Initial contribution	50
511,856	CBFIs issued, through initial public offering, net of costs	12,121,873
21,431	Issued CBFIs through exercise of over-allotment option	535,787
(21,431)	Cancelled CBFIs	(535,787)
511,856	CBFIs on issue at December 31, 2012	12,121,923
55,310	Issued CBFI's through exercise of over-allotment option	1,349,411
-	Distribution from reserves	(266,569)
567,166	CBFIs on issue at June 30, 2013	13,204,765

The CBFIs issued by MMREIT grant their holders the right to a 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 or MMREIT, under the terms established in the Trust Agreement. As part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs for net proceeds of \$1,349.4 million and the balance of CBFIs in respect of which the options weren't exercised were cancelled.

12. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management objectives and policies are consistent with those disclosed in the consolidated financial statements as at and for the period ended December 31, 2012.

13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has capital commitments of \$175.5 million (Dec 2012 - \$240.9 million) in respect of contingent consideration contracted. These relate to earn-out provisions included as part of the purchase agreements of the portfolios acquired by MMREIT Industrial Trust I equal to \$175.5 million (Dec 2012 - \$199.9 million).

The Group has no significant contingent liabilities.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

14. RELATED PARTY INFORMATION

MMREIT is listed on the Mexican Stock Exchange and its CBFIs are widely held. The following are the key related parties of the Group:

(a) Manager

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

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

MMREM is also entitled to a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization, (as defined above), plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of 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.

(b) Other associated entities

On February 13, 2013, the outstanding balance of US\$70.0 million on the VAT facility with Macquarie Bank Limited, an associated entity of MMREM, was fully repaid, and the facility cancelled.

Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM, that acquired 36,853,632 CBFIs as part of MMREIT initial global offering, received a distribution of \$17.3 million on 14 May 2013.

15. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

On July 16, 2013, MMREIT entered into an agreement with Grupo Inmobiliario Carr and its partners to acquire a portfolio of six properties for an acquisition price of \$2.8 billion (approximately US\$220.4 million), with a potential earn-out of up to \$84.4 million (approximately US\$6.6 million) based on additional lease up. \$1.0 billion (approximately US\$80.7 million) of the purchase price will be paid through the issuance of 37.6 million CBFIs to the sellers, subject to CBFI holder approval. The remainder of the purchase price will be settled from available cash, borrowings under existing credit facilities and a VAT facility.

On July 22, 2013, MMREIT entered into an agreement with the affiliates of DCT Industrial Inc. to acquire a portfolio of fifteen properties for an acquisition price of US\$82.7 million (approximately \$1.0 billion). The purchase price will be settled from available cash, borrowings under existing credit facilities and a VAT facility.

On July 22, 2013, received a Value Added Tax (VAT) refund totaling \$2.4 billion (approximately US\$194.0 million), which includes an inflation adjustment. The VAT was paid in connection with the acquisition of the 244 industrial properties comprising MMREIT's initial portfolio, which were acquired following the fund's formation and listing on the Mexican Stock Exchange in December 2012.

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

