



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA RESULTADOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2013; PROPORCIONA ESTIMADO SOBRE LA DISTRIBUCION PARA EL 2013

- 1.2 millones de pies cuadrados en propiedades arrendadas en el 1º trimestre; 2.1 millones de pies cuadrados en contratos pendientes de ejecutar
- Los fundamentales en la región norte de México continúan mejorando
- La tasa de ocupación del portafolio cae; impacto de la terminación anticipada de contratos del 4º trimestre de 2012
- El ingreso total para el 1º trimestre fue de Ps.407.0 millones; ingreso operativo neto de Ps.360.3 millones
- fondos por operaciones (FFO) de Ps.211.3 millones en el 1º trimestre
- La distribución al primer trimestre de Ps.0.47 por CBFi
- El estimado para distribución en el 2013 es de Ps.1.80 a Ps.2.00 por CBFi

CIUDAD DE MÉXICO, 25 de ABRIL de 2013 — FIBRA Macquarie México (BMV: FIBRAMQ), un fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en activos inmobiliarios industriales, de oficinas y comerciales en México, anunció el día de hoy sus resultados al cierre trimestral del 31 de marzo de 2013.

“Estamos satisfechos con los resultados que presentamos durante nuestro primer trimestre completo como un fideicomiso que cotiza públicamente,” dijo Jaime Lara, Director General del FIBRAMM. “Nuestro desempeño durante este periodo es consistente con nuestras expectativas y refleja la fortaleza de nuestro portafolio. Confiamos en la mejora sostenible de los diversos mercados, y en el crecimiento de nuestro portafolio durante el 2013.”

Resultados al 1er trimestre de 2013

El ingreso total de FIBRAMM en el primer trimestre de 2013 fue de Ps.407.0 millones. Los ingresos obtenidos por el arrendamiento fueron de Ps.384.2 millones. El ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) del trimestre fue de Ps.360.3 millones. El NOI por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) fue de Ps.0.64 con base en la cantidad total de

567,166,126 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2013. La utilidad neta para el primer trimestre totalizó Ps.84.4 millones o Ps.0.15 por CBFI basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2013.

Los fondos por operaciones (FFO, por sus siglas en ingles) para el primer trimestre de 2013 ascendieron a Ps.211.3 millones, o Ps.0.37 por CBFI basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación emitidos al 31 de marzo de 2013.

El efectivo total y equivalentes sumaron 2,089.3 millones al 31 de marzo, 2013. Los pasivos totales al cierre del primer trimestre fueron iguales a Ps.9,778.4 millones.

Resultados por operación de propiedades y actividad arrendataria

Cifras del Portafolio de FIBRA MQ al 31 de marzo, 2013		
Concepto	4T12	1T13
Tasa de Ocupación	92.1%	89.3%
Renta mensual promedio por m ² arrendado	EU\$4.58	EU\$4.58
Tasa de Retención de Arrendatarios	85%	58%
Plazo promedio de duración del contrato	3.5 años	3.2 años

Al 31 de marzo de 2013, FIBRAMM era propietaria de 244 inmuebles industriales ubicados en 21 ciudades en 15 estados en México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable. La ocupación fue de 89.3% al cierre del primer trimestre, por debajo del 92.1% al 31 de diciembre de 2012. Esta reducción en la ocupación se debe principalmente a la terminación anticipada de un contrato en Ciudad Juárez. Excluyendo esta cancelación anticipada, la ocupación al cierre del trimestre hubiera sido en gran medida consistente con el 4º trimestre de 2012. El arrendador que rescindió dicho contrato pagó a FIBRAMM la cantidad de EU\$7.6 millones por terminación anticipada. Esta cifra representa más de 3 años de renta bajo el contrato rescindido y se reflejó en los resultados operativos de FIBRAMM al 4T12. FIBRAMM contempla celebrar contratos a largo plazo para la mayoría del espacio durante el segundo trimestre de 2013. El plazo restante promedio de los contratos del portafolio (basado

en nuestra renta base anualizada) al 31 de marzo de 2013 fue de 3.2 años, menor a los 3.5 años en el 4T12.

“Seguimos presenciando una creciente demanda por arrendar, especialmente en los estados del norte de México, que se han beneficiado del repunte en la actividad manufacturera de México,” dijo Lara. “Nos motiva la respuesta a la fecha de parte de los arrendatarios existentes y potenciales, y esperamos que nuestra tasa de ocupación de 2013 esté por lo menos en línea con nuestros promedios históricos.”

FIBRAMM registró 24 transacciones de arrendamiento que representaron aproximadamente 1.2 millones de pies cuadrados en el primer trimestre de 2013. El nivel de renta en cuanto a renovaciones fue muy estable en todo el portafolio, excepto en un número menor de contratos donde la renovación de la renta fue significativamente menor que la terminación de la renta, lo que resultó en un promedio de renta por pie cuadrado arrendado sin cambio contra el periodo (Trimestre) anterior. Además, FIBRAMM tiene 26 contratos de arrendamiento pendientes de ejecutar que acumulan 2.1 millones de pies cuadrados. La tasa de retención de arrendatarios de FIBRAMM fue de 58% en el primer trimestre de 2013 con base en el área arrendada, debido al impacto de la terminación del mencionado contrato en Ciudad Juárez. Excluyendo este contrato cancelado anticipadamente, la tasa de retención habría sido igual a 78%.

“Si bien los mercados y la demanda de arrendamiento han mejorado, la recuperación aún no ha llegado al punto en el que se haya transferido el poder de negociación de la tarifa de renta hacia los propietarios en algunos de nuestros mercados clave. Esperamos que nuestras tarifas de renta aumenten con el tiempo, pero la mejora en las tarifas tardará más tiempo que la mejora en el ritmo de mejores cifras en la tasa de ocupación. Algunas notables excepciones a esta dinámica son los mercados que han experimentado una recuperación más rápida, como Puebla, Hermosillo, México, D.F. y Tijuana,” añadió Lara.

Información sobre Integración

Las propiedades de FIBRAMM son actualmente administradas bajo acuerdos de administración de propiedades temporales por terceros, sin embargo FIBRAMM ha avanzado bastante en el proceso de transición para la conformación de su propio administrador de propiedades.

Distribución al Primer Trimestre de 2013

El 25 de abril de 2013, FIBRAMM declaró una distribución para los tenedores de CBFIs para el trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2013, de Ps.0.47 por CBFI. Esta distribución incluye una distribución ordinaria de Ps.0.35 por CBFI y una distribución extraordinaria de dividendos de Ps.0.12 por CBFI correspondiente a 25% del Bono del Fundador reinvertido al finalizar nuestra oferta global. El 75% restante de la cantidad extraordinaria total a distribuir de EU\$22.0 millones en 2013 se distribuirá en pagos iguales trimestrales durante los siguientes 3 trimestres. La distribución no incluye ningún componente gravable. FIBRAMQ pretende distribuir los pagos trimestrales regularmente en efectivo.

Estimado de Distribución en 2013

FIBRAMM ha establecido un rango estimado de distribución para todo el año 2013 de Ps.1.80 a Ps.2.00por CBFI basado en 567,166,126 CBFIs al 31 de marzo de 2013.

Los principales supuestos que soportan el estimado de FIBRAMM para 2013 incluyen lo siguiente:

- Se espera que la ocupación al cierre del año sea por encima del 90%, en línea con el historial de desempeño del portafolio;
- Rentas sin cambios; y
- Margen de Ingreso Neto Operativo de 90%.

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRAMM ofrecerá un webcast y conferencia telefónica con el fin de analizar los resultados trimestrales y las condiciones actuales del mercado el viernes, 26 de abril de 2013 a las 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. A la teleconferencia, que también se ofrecerá vía webcast, se puede acceder en línea en www.macquarie.com/mmreit o marcando al número gratuito +1-877-303-6152. Aquellos que llamen desde fuera de Estados Unidos pueden marcar al +1-678-809-1066. Favor de solicitar la *Macquarie Mexican REIT First Quarter 2013 Earnings Call*.

Una reproducción del audio de la conferencia estará disponible hasta el 29 de abril, 2013 en el +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para quienes llamen desde fuera de EUA. La contraseña para el audio es 43742168. También estará disponible un archivo del webcast de la teleconferencia y copia de la información financiera al 1T2013 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 31 de marzo 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, Y SU ENMIENDA.

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 MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	3 meses terminados Marzo 31, 2013 \$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	4(a)	407,028
Gastos de propiedades		(38,217)
Ingreso neto por propiedades		368,811
Honorarios de administración	14	(35,441)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(7,382)
Honorarios legales, profesionales y seguros	4(e)	(21,853)
Total de gastos de operación		(64,676)
Gastos financieros		(148,752)
Ingresos por intereses		15,202
Ganancia/(Pérdida) cambiaria	4(c)	496,480
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(b)	(582,688)
Utilidad del periodo		84,377
Otros ingresos integrales		
Otros ingresos integrales del periodo		-
Utilidad integral del periodo		84,377
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	0.15
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	0.15

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	Marzo 31, 2013 \$'000	Diciembre 31, 2012 \$'000
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,089,258	1,324,884
Cuentas por cobrar		82,570	144,934
IVA por cobrar		2,414,762	2,418,952
Total de activos circulantes		4,586,590	3,888,770
Activos no circulantes			
Efectivo restringido		73,534	75,878
Otros activos		4,345	319
Propiedades de inversión	9	17,944,567	18,476,503
Total de activos no circulantes		18,022,446	18,552,700
Total de activos		22,609,036	22,441,470
Pasivos a corto plazo			
Acreedores y otras cuentas por pagar		135,763	14,286
Deuda	10	-	886,794
Total de pasivos a corto plazo		135,763	901,080
Pasivos a largo plazo			
Otros pasivos		445,469	465,706
Deuda	10	9,197,192	9,677,860
Total de pasivos a largo plazo		9,642,661	10,143,566
Total de pasivos		9,778,424	11,044,646
Activos netos		12,830,612	11,396,824
Capital contable			
CBFIs emitidos	11	13,471,334	12,121,923
Pérdidas acumuladas		(640,722)	(725,099)
Total de capital contable		12,830,612	11,396,824

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		Capital contribuido	Pérdidas acumuladas	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 31 de diciembre de 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFls emitidos, neto de costos de emisión	11	1,349,411	-	1,349,411
Utilidad integral del periodo		-	84,377	84,377
Capital total al 31 de marzo de 2013		13,471,334	(640,722)	12,830,612

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		3 meses terminados Marzo 31, 2013 \$'000
	Nota	Entradas / (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo		84,377
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	4(b)	582,688
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(4,026)
Amortización de comisiones por arrendamiento	9	1,297
(Ganancia)/perdida cambiaria neta	4(c)	(511,676)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo		148,752
Movimientos en capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar		66,554
Aumento en cuentas por pagar		71,769
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		439,735
Actividades de inversión:		
Compra de propiedades de inversión		(52,049)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(52,049)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda		(893,942)
Intereses pagados		(84,665)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	11	1,349,411
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		370,804
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		758,490
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período		1,400,762
Efecto de variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		3,540
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo		2,162,792

Relevant Events



MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FIRST QUARTER 2013 EARNINGS AND DISTRIBUTION; PROVIDES DISTRIBUTION GUIDANCE FOR 2013

- 1.2 million square feet of property leased in 1Q13; 2.1 million square feet of leases currently pending execution
- Northern Mexico fundamentals continue to improve
- Portfolio occupancy rate down; impacted by 4Q12 early lease termination
- Total revenues for 1Q13 were Ps.407.0 million; net operating income of Ps.360.3 million
- Funds from operations of Ps.211.3 million in 1Q13
- First quarter distribution of Ps.0.47 per CBFi
- Distribution guidance for 2013 of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBFi

MEXICO CITY, APRIL 25, 2013 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ), a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*) targeting industrial, office and retail real estate assets in Mexico, today announced its results for the quarter ended March 31, 2013.

“We are pleased with the results we were able to deliver during our first full quarter as a publicly traded trust,” said Jaime Lara, Chief Executive Officer of MMREIT. “Our performance during the period is consistent with our expectations and is indicative of the strength of our portfolio. We look forward to continued improvement in a number of markets, and growing our portfolio over the course of 2013.”

First Quarter 2013 Results

MMREIT's total revenue in the first quarter of 2013 amounted to Ps.407.0 million. Rental revenues totaled Ps.384.2 million. Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.360.3 million. NOI per real estate trust certificate (*Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario* or CBFi) was Ps.0.64 based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013. Net profit for the first quarter totaled Ps.84.4 million, or Ps.0.15 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013.

Funds from Operations (FFO) for the first quarter 2013 totaled Ps.211.3 million, or Ps.0.37 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013.

Total cash and cash equivalents amounted to Ps.2,089.3 million as of March 31, 2013. Total liabilities outstanding at the end of the first quarter totaled Ps.9,778.4 million.

Property Operating Results and Leasing Activity

MMREIT Portfolio Highlights as of March 31, 2013		
Metric	4Q12	1Q13
Occupancy Rate	92.1%	89.3%
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	\$4.58	\$4.58
Tenant Retention Rate	85%	58%
Weighted Average Lease Term	3.5 years	3.2 years

As of March 31, 2013, MMREIT owned 244 industrial properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area.

Occupancy was 89.3% at the end of the first quarter, down from 92.1% as of December 31, 2012. This reduction in occupancy was mainly due to the early termination of a lease in Ciudad Juarez without which occupancy at the end of the quarter would have been largely in line with fourth quarter 2012. The tenant terminating this lease paid MMREIT a US\$7.6 million early termination fee. This amount represents more than 3 years of rent under the terminated lease and was reflected in MMREIT's 4Q12 operating results. MMREIT anticipates executing long-term leases for the majority of the space during the second quarter of 2013. The portfolio's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of March 31, 2013 was 3.2 years, down from 3.5 years in 4Q12.

"We continue to see stronger leasing demand, especially across the northern Mexican states, which have been beneficiaries of the upswing in Mexico's manufacturing output," said Lara.

"We are encouraged by the response received to date from existing and prospective tenants and expect our 2013 occupancy rate to be at least in line with historical averages."

MMREIT recorded 24 lease transactions totaling approximately 1.2 million square feet in the first quarter of 2013. Rental rates on renewals were broadly stable across the portfolio except on a small number of leases where renewal rent was significantly lower than terminating rent, resulting in flat average rent per leased square foot. In addition, MMREIT has 26 leases pending execution, totaling 2.1 million square feet. MMREIT's tenant retention rate was 58% in the first quarter of 2013 based on leased area, impacted mainly by the termination of the Ciudad Juarez lease. Excluding the early contract termination, the tenant retention rate would have been 78%.

"While the markets and leasing demand have improved, recovery has not yet reached a point where it has shifted rental rate bargaining power to property owners in some of our key markets. We expect rental rates to increase over time, but rate improvement will lag the pace of improving occupancy rate numbers. Some notable exceptions to this dynamic are markets that have experienced more rapid recovery, such as Puebla, Hermosillo, Mexico City and Tijuana," added Lara.

Integration Update

MMREIT's properties are currently administered under transitional third party property administration agreements, however MMREIT is well advanced on the transition process that will see the formation of MMREIT's own property administrator.

Distribution for First Quarter 2013

On April 25, 2013, MMREIT declared a distribution to CBFI holders for the quarter ended March 31, 2013 of Ps.0.47 per CBFI. This distribution includes an ordinary distribution of Ps. 0.35 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 includes a taxable component. 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 March 31, 2013.

The principal drivers supporting MMREIT's 2013 guidance include the following:

- Year-end occupancy expected to be above 90% in line with historical portfolio performance;
- Rental rates remaining flat; and

- NOI margin of 90%.

Webcast and Conference Call

MMREIT will host a webcast and conference call to discuss quarterly results and current market conditions on Friday, April 26, 2013 at 7:30 a.m. 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 First Quarter 2013 Earnings Call.

An audio replay of the conference call will be available through April 29, 2013 by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the US. The passcode for the replay is 43742168. A webcast archive of the conference call and a copy of first quarter 2013 financial information 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 March 31, 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 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,500 people and has assets under management of over US\$353 billion (as of September 30, 2012).

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 December 31, 2012).

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

Unaudited condensed interim consolidated financial statements**CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED
MARCH 31, 2013**

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		3 Months Ended Mar 31 2013 \$'000
	Note	
Property rental income	4(a)	407,028
Property expenses		(38,217)
Net property income		368,811
Management fees	14	(35,441)
Acquisition related expenses	4(d)	(7,382)
Professional, legal fees and insurance	4(e)	(21,853)
Total expenses		(64,676)
Finance costs		(148,752)
Interest income		15,202
Foreign exchange gain	4(c)	496,480
Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(b)	(582,688)
Profit for the period		84,377
Other comprehensive income		
Other comprehensive income for the period		-
Total comprehensive profit for the period		84,377
Earnings per CBFI		
Basic earnings per CBFI (pesos)	8	0.15
Diluted earnings per CBFI (pesos)	8	0.15

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	Mar 31 2013 \$'000	Dec 31 2012 \$'000
Current assets			
Cash and cash equivalents		2,089,258	1,324,884
Trade receivables		82,570	144,934
Value-added tax receivable		2,414,762	2,418,952
Total current assets		4,586,590	3,888,770
Non-current assets			
Restricted cash		73,534	75,878
Other assets		4,345	319
Investment properties	9	17,944,567	18,476,503
Total non-current assets		18,022,446	18,552,700
Total assets		22,609,036	22,441,470
Current liabilities			
Trade and other payables		135,763	14,286
Interest bearing liabilities	10	-	886,794
Total current liabilities		135,763	901,080
Non-current liabilities			
Other liabilities		445,469	465,706
Interest bearing liabilities	10	9,197,192	9,677,860
Total non-current liabilities		9,642,661	10,143,566
Total liabilities		9,778,424	11,044,646
Net assets		12,830,612	11,396,824
Equity			
CBFIs issued	11	13,471,334	12,121,923
Accumulated loss		(640,722)	(725,099)
Total equity		12,830,612	11,396,824

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		Contributed Equity \$'000	Accumulated Loss \$'000	Total \$'000
	Note			
Total equity at December 31, 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	11	1,349,411	-	1,349,411
Total comprehensive profit for the period		-	84,377	84,377
Total equity at March 31, 2013		13,471,334	(640,722)	12,830,612

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		3 Months Ended Mar 31 2013 \$'000
	Note	Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit for the period		84,377
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(b)	582,688
Straight line rental income adjustment		(4,026)
Leasing commissions amortization		1,297
Net foreign exchange (gain) /loss	4(c)	(511,676)
Finance costs recognized in profit for the period		148,752
Movements in working capital:		
Decrease in receivables		66,554
Increase in payables		71,769
Net cash flows from operating activities		439,735
Investing activities:		
Purchase of investment property		(52,049)
Net cash flows from investing activities		(52,049)
Financing activities:		
Repayment of interest bearing liabilities		(893,942)
Interest paid		(84,665)
Proceeds from issue of CBFIs, net of issue costs	11	1,349,411
Net cash flows from financing activities		370,804
Net increase in cash and cash equivalents		758,490
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		3,540
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period		2,162,792