

FIBRA

Macquarie México

Mensaje del Director General Al 4º Trimestre De 2012

Estamos complacidos con las tendencias que ha experimentado nuestro portafolio de propiedades

Estimados Inversionistas,

Esperamos se encuentren muy bien.

Este pasado trimestre fue muy emocionante para FIBRA Macquarie México (FIBRAMM), ya que marcó nuestro primer periodo como un fideicomiso que cotiza públicamente en la Bolsa Mexicana de Valores. Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM comenzaron a cotizarse el 14 de diciembre del 2012 y FIBRAMM completó su oferta global y la adquisición de su portafolio inicial de 244 propiedades el 19 de diciembre del 2012.

MÉTRICAS DE MERCADO (25 de febrero 2013)

Clave de pizarra	BMV: FIBRAMQ
Precio	MX \$29.71
Market Cap	MX \$16.85 millones
CBFlo/s	567.2 millones
Volumen Diario Promedio	4.85 millones

DEMANDA GLOBAL DE INVERSIONISTAS

FIBRAMM se estableció como un fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en bienes raíces industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades generadoras de ingresos estables. El 19 de diciembre de 2012, FIBRAMM completó su oferta global de 511,856,000 CBFIs, que generaron ingresos brutos por MX \$12.8 mil millones (aproximadamente US\$1.0 mil millones). El 17 de enero de 2013, conforme a las condiciones establecidas en la oferta global, los suscriptores ejercieron parcialmente la opción de sobreasignación que les fue otorgada y FIBRAMM emitió 55,310,126 CBFIs adicionales, generando MX \$1.4 mil millones más (aproximadamente US\$110 millones) en ingresos brutos y aumentando la cantidad total de CBFIs extraordinarios a 567,166,126. Los ingresos totales brutos de la oferta global, incluyendo al ejercicio parcial de la opción de sobreasignación, sumaron MX \$14.2 mil millones (aproximadamente US\$1.1 mil millones).

Percibimos la sólida respuesta que recibimos como un indicador del atractivo de las oportunidades inmobiliarias en México para inversionistas locales e internacionales por igual, así como de la fortaleza de nuestro portafolio inicial.

Creemos que FIBRAMM está bien posicionada para capitalizar las tendencias derivadas de la cambiante dinámica del mercado inmobiliario en México. Si bien FIBRAMM reporta resultados para un trimestre abreviado, nos encontramos muy motivados por el desempeño de nuestro portafolio y la mejora experimentada en los fundamentales de la demanda subyacente por arrendamiento. Estamos muy satisfechos con nuestros logros a la fecha y esperamos actuar de acuerdo a las oportunidades de crecimiento por venir.

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2012

Los ingresos totales de FIBRAMM en el cuarto trimestre abreviado sumaron MX \$156.1 millones (aproximadamente US\$12.0 millones), incluyendo una ganancia única por terminación de contrato de MX \$98.3 millones (aproximadamente US\$7.6 millones) que se recibió durante el periodo. Los ingresos por rentas totalizaron MX \$56.3 millones (aproximadamente US\$4.3 millones). Los ingresos netos por operaciones (NOI, por sus siglas en inglés) del trimestre fueron de MX \$152.0 millones (aproximadamente US\$11.7 millones). El NOI por CBFi fue de MX \$0.30 (aproximadamente US\$0.02), con base en 511,856,000 CBFis al 31 de diciembre de 2012. La pérdida neta para el cuarto trimestre, durante el periodo operativo del 19 de diciembre al 31 de diciembre de 2012, sumó MXN\$725.1 millones, o MX \$1.42 por CBFi, con base en 511,856,000 CBFis al 31 de diciembre de 2012. Los Fondos de Operaciones (FFO) para el cuarto trimestre sumaron MX \$121.7 millones (aproximadamente US\$9.4 millones), o MX \$0.24 (aproximadamente US\$0.02) por CBFi.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

En general, nuestra tasa de ocupación a través del portafolio incremento a 92.1% sobre periodo pasado, y las tasas de renta en los contratos de arrendamiento firmados permanecieron iguales. También nos complace nuestra mejora continua

en mercados clave como Ciudad Juárez, que continúan beneficiándose de un periodo de resurgimiento e inversión. Nuestros equipos de administración de propiedades están en diálogo constante con agentes de bienes raíces y clientes potenciales y esperamos continuar mejorando estos fundamentos durante el 2013.

OTROS AVANCES RECIENTES

El 28 de enero de 2013, FIBRAMM celebró su primera asamblea de accionistas donde se ratificó la autonomía de los miembros independientes del Comité Técnico, Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los accionistas no ejercieron en ese momento su derecho a designar a los miembros del Comité Técnico.

El 5 de febrero de 2013, se constituyó el Comité de Auditoría y Mejores Prácticas de FIBRAMM, conformado por los tres miembros independientes del Comité Técnico, con Juan Antonio Salazar como Presidente. Nos complace dar a conocer los estados de cuenta financieros, sin auditar, consolidados de FIBRAMM para el trimestre al 31 de diciembre de 2012. La información proporcionada a continuación corresponde al periodo operativo durante el trimestre del 19 de diciembre al 31 de diciembre de 2012 en el que FIBRAMM operó como un fideicomiso público, conforme a los requerimientos regulatorios.

Gracias por el apoyo brindado a FIBRAMM.



Jaime Lara Irujo

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.