



## **Evento Relevante**

### **FIBRA MACQUARIE ANUNCIA SUS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2014**

- Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) se incrementaron 25.9% a 266.1 millones de pesos, contra el período comparable anterior
- Se firmaron 110,200 metros cuadrados (1.2 millones de pies cuadrados) de área industrial arrendada
- Se firmaron 2,100 metros cuadrados (22,500 pies cuadrados) de espacio comercial arrendado
- El portafolio tiene una ocupación que asciende a 90.6%
- Se completó la adquisición de 10 propiedades comerciales, con lo que continúa la diversificación del portafolio a los segmentos comercial y de oficinas
- Se autorizó la distribución de 0.475 pesos por certificado (CBFI).

**MÉXICO D.F., 29 DE ABRIL 2014-** FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ), anunció hoy sus resultados financieros del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2014, con un incremento de 25.9% en Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) comparado con el período anterior. En consistencia con los estimados previos, FIBRAMM declaró una distribución de 0.475 pesos por certificado este trimestre.

#### **Resultados Financieros del Primer Trimestre 2014**

FIBRAMM reportó 528.6 millones de pesos por ingresos totales por arrendamiento durante el primer trimestre de 2014, mientras que por este concepto el primer trimestre 2013 se tuvieron 405.8 millones de pesos. Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) ascendieron a 266.1 millones de pesos en el primer trimestre 2014, lo que corresponde a 0.44 pesos por certificado. El primer trimestre 2013 los Fondos de Operaciones (FFO) fueron 211.3 millones, o 0.37 pesos por certificado. La diferencia entre los 0.44 pesos provenientes de FFO generado el primer trimestre y la distribución autorizada por 0.475 por certificado se cubrirá con efectivo disponible. FIBRAMM espera que las adquisiciones de centros comerciales realizadas a finales del primer trimestre así como la mejoría en las tasas de ocupación en el segmento comercial generarán FFO adicional en los trimestres subsecuentes. Al 31 de marzo 2014 había

604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por FIBRAMM.

|                                                 | <b>Primer Trimestre 2014</b> | <b>Primer Trimestre 2013</b> | <b>Variación (Ps.)</b>  | <b>Variación (%)</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Ingresos Totales</b>                         | 528.6 millones de pesos      | 405.8 millones de pesos      | 122.8 millones de pesos | 30.3%                |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>             | 465.8 millones de pesos      | 358.8 millones de pesos*     | 107.0 millones de pesos | 29.8%                |
| <b>Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)</b> | 266.1 millones de pesos      | 211.3 millones de pesos*     | 54.8 millones de pesos  | 25.9%                |
| <b>Utilidad neta</b>                            | 223.9 millones de pesos      | 84.4 millones de pesos       | 139.5 millones de pesos | 165.3%               |

\* 1T2013 Los resultados del NOI se han adecuado para que reflejen los periodos aquí presentados

El Ingreso Operativo Neto (NOI) incluye ingresos por rentas, además de recuperación de gastos operativos e ingresos por estacionamiento, menos gastos operativos de las propiedades (incluyendo comisiones por administración de las propiedades). FFO es igual a NOI menos gastos administrativos y corporativos, servicio de la deuda y comisiones de administración.

“FIBRAMM logró sólidos resultados operativos y financieros este trimestre” dijo Jaime Lara , Director General de FIBRAMM. “Nuestro crecimiento en ingresos viene dado por las adquisiciones que se realizaron al final de 2013 y, en términos generales, por niveles estables de ocupación y tasas de renta promedio. Los gastos se mantuvieron bajo control, lo que en conjunto dio lugar a una generación de FFO consistente con nuestras expectativas.”

“Este trimestre, nuestros equipos de promoción y arrendamiento así como de operaciones, utilizaron eficazmente su amplia red de contactos para apoyar nuestros programas comerciales y así haber concretado 23 renovaciones y nuevos contratos de

arrendamiento”, añadió Lara. “Nuestro portafolio está posicionado para poder aprovechar las mejorías tanto de la economía de los Estados Unidos como de la economía mexicana, y mantenemos una expectativa positiva y reiteramos nuestra estimación de distribuir 1.90 pesos por certificado durante todo el año 2014.”

### **Resultados Operativos del Segmento Industrial**

Al 31 de marzo de 2014, FIBRAMM tiene 259 propiedades industriales localizadas en 21 ciudades a lo largo de 15 estados de la República Mexicana con un área bruta arrendable de aproximadamente 2.6 millones de metros cuadrados (28.6 millones de pies cuadrados). Los resultados operativos del segmento industrial son:

| <b>Indicadores del Segmento Industrial</b>                                         | <b>Primer Trimestre 2014</b> | <b>Primer Trimestre 2013</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tasa de ocupación                                                                  | 90.0%                        | 89.3%                        |
| Promedio móvil (6 meses) de la tasa de ocupación                                   | 89.9%                        | 89.3%                        |
| Renta mensual promedio por m <sup>2</sup> arrendado                                | EU\$4.49                     | EU\$4.58                     |
| Promedio móvil (6 meses) de la Renta Mensual Promedio por m <sup>2</sup> Arrendado | EU\$4.48                     | EU\$4.57                     |
| Tasa de retención de clientes                                                      | 82%                          | 58%                          |
| Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento Restante                                 | 3.1 años                     | 3.2 años                     |

La ocupación del segmento industrial se incrementó a 90.0% en el primer trimestre de 2014 comparado con 89.3% que se tenía en el primer trimestre de 2013, lo que es un reflejo de la mejoría en los mercados claves. El precio de la renta mensual promedio por metro cuadrado decreció a EU\$4.49 en el primer trimestre 2014, mientras que en el primer trimestre de 2013 era de EU\$4.58. El precio de la renta promedio ha sido prácticamente igual al que se tenía en el cuarto trimestre de 2013.

El decremento de la renta promedio del primer trimestre de 2014 con respecto al primer trimestre de 2013 es un reflejo de la adquisición de un portafolio de 15 propiedades en noviembre de 2013, el cual tiene menores precios de renta con respecto al resto del portafolio industrial. Dada la buena ubicación de las propiedades adquiridas,

FIBRAMM espera poder incrementar el precio de las rentas a la renovación de los nuevos contratos.

“Estamos entusiasmados por el nivel de actividad de arrendamiento que vimos durante el trimestre” dijo Lara. “El sector automotriz continúa registrando una gran actividad, así como los sectores de insumos médicos y productos electrónicos. Vemos interés por nuestros espacios desocupados, particularmente en los mercados de Reynosa, Tijuana y Monterrey, y contamos con un buen número de prospectos”.

La retención de inquilinos incrementó a 82% durante el primer trimestre de 2014, comparada con 58% del primer trimestre de 2013. Los profesionales de la plataforma interna de FIBRAMM dedicados al arrendamiento están enfocados en trabajar muy de cerca con los inquilinos para asegurar que se satisfagan sus necesidades de manera expedita y eficiente.

### **Actividad de Arrendamiento en el Segmento Industrial**

Durante el primer trimestre se firmaron nuevos contratos de arrendamientos industriales y se renovaron otros por aproximadamente 110,200 metros cuadrados (1.2 millones de pies cuadrados). Algunos puntos a resaltar son:

- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 7 años de aproximadamente 10,200 metros cuadrados (110,000 pies cuadrados) en San Luis Potosí
- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 5 años de aproximadamente 15,600 metros cuadrados (168,500 pies cuadrados) en Ciudad Juárez
- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 10.5 años de aproximadamente 11,500 metros cuadrados (125,500 pies cuadrados) en Querétaro
- Acuerdo para renovar contrato de arrendamiento por 5 años de aproximadamente 15,000 metros cuadrados (157,500 pies cuadrados) en Tijuana
- Acuerdo de arrendamiento por 10 años de aproximadamente 5,000 metros cuadrados (46,500 pies cuadrados) en una expansión en Querétaro.

“El segmento industrial de FIBRAMM ha concretado varias renovaciones de contratos de arrendamiento y también ha capturado nuevos arrendatarios durante el trimestre.

Estamos entusiasmados con estos resultados, que son una clara señal de que nuestra plataforma interna de administración de propiedades está trabajando bien” dijo Lara. “Nuestros equipos llevan a cabo una intensa labor con inquilinos, prospectos y agentes inmobiliarios de manera continua. La retroalimentación que recibimos es que resulta muy provechosa la relación directa.”

### **Resultados Operativos del Segmento Comercial/Oficinas**

Al 31 de marzo de 2014, FIBRAMM tenía 17 propiedades comerciales/oficinas en seis ciudades que abarcaban aproximadamente 445,000 metros cuadrados (4.8 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. Aproximadamente el 80% del área bruta arrendable comercial/oficinas de FIBRAMM está localizada en los tres principales mercados de la ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. El área bruta arrendable al cierre del trimestre incorporó City Shops del Valle, que es un centro comercial de 15,900 metros cuadrados (171,000 pies cuadrados) ubicado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Colonia del Valle, el cual FIBRAMM adquirió el 27 de marzo de 2014. FIBRAMM también adquirió el 50% de un portafolio de nueve propiedades comerciales y tierra desarrollable en una alianza (o “Joint Venture”) con Grupo Frisa que se concretó el 28 de marzo 2014. FIBRAMM contabiliza su 50% en la alianza usando el método de participación.

Los rubros operativos más relevantes del segmento comercial/oficinas al cierre del trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2014 son:

| <b>Indicadores del Segmento Comercial/Oficinas</b>                                    | <b>Primer Trimestre 2014**</b> | <b>Cuarto Trimestre 2013*</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Tasa de Ocupación                                                                     | 93.9%                          | 97.3%                         |
| Promedio Móvil (5 meses) de la Tasa de Ocupación                                      | 96.6%                          | 97.3%                         |
| Renta Mensual Promedio por m <sup>2</sup> arrendado                                   | EU\$10.42                      | EU\$9.67                      |
| Promedio Móvil (5 meses) de la Renta Mensual Promedio por m <sup>2</sup> Arrendado*** | EU\$9.83                       | EU\$9.65                      |
| Plazo Promedio                                                                        | 6.3 años                       | 6.4 años                      |

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

*\* Trimestre abreviado; 4T13 es el primer trimestre en el que FIBRAMM ha incluido propiedades comerciales/oficinas.*

*\*\* MMREIT completó la adquisición del 50% de diez propiedades a finales de marzo*

*\*\*\* Tipo de cambio: 13 pesos/dólar EU*

La ocupación promedio para el segmento comercial/oficinas fue 93.9% al cierre del primer trimestre de 2014. Excluyendo el efecto de haber adquirido las nueve propiedades comerciales en alianza con Grupo Frisa realizada el 28 de marzo de 2014, la ocupación del segmento comercial/oficinas se hubiera incrementado a 97.5% durante el primer trimestre. Las nueve propiedades del portafolio tenían una ocupación de 90.1% al momento de su adquisición. FIBRAMM espera poder incrementar la ocupación en aquellas propiedades que se vean favorecidas por las condiciones del mercado.

#### **Actividad de Arrendamiento en el Segmento Comercial/Oficinas**

Durante el primer trimestre de 2014 se firmaron nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones por un total de aproximadamente 2,100 metros cuadrados (22,500 pies cuadrados).

“El segmento comercial es atractivo dadas las expectativas de crecimiento de la clase media en México y estamos complacidos por haber completado el resto de las adquisiciones de propiedades comerciales/oficinas previamente anunciadas” dijo Lara. “La diversificación de nuestro portafolio es un objetivo fundamental en FIBRAMM y hemos adquirido propiedades relativamente nuevas en ciudades clave. Creemos que este es un segmento donde podemos mejorar rentas y ocupación.”

#### **Distribuciones para el Primer Trimestre 2014**

El 29 de abril de 2014, FIBRAMM determinó pagar una distribución de 0.475 pesos por certificado, correspondiente al primer trimestre de 2014. FIBRAMM cubrirá la diferencia entre los 0.44 pesos provenientes del Flujo de Operación (FFO) y los 0.475 pesos aprobados, con efectivo disponible. FIBRAMM confirma su estimado de distribución para todo 2014 de 1.90 pesos por certificado.

La política actual de FIBRAMM es pagar distribuciones en efectivo trimestralmente. El pago de las distribuciones está sujeto a la aprobación del Consejo de Administración

del administrador, al desempeño estable de las propiedades en renta del portafolio y las condiciones económicas prevalecientes.

### **Webcast y Conferencia Telefónica**

FIBRAMM (BMV: FIBRAMQ) tendrá su conferencia telefónica trimestral y una presentación por webcast el miércoles 30 de abril de 2014 a las 7:30 a.m. hora de la Ciudad de México y hora central / 8:30 a.m. hora del este. Previamente se publicarán los resultados del primer trimestre de 2014. Se puede tener acceso a la conferencia telefónica, que también se transmitirá por webcast, a través de [www.macquarie.com/mmreit](http://www.macquarie.com/mmreit) o marcando sin costo al +1-877-303-6152. Para llamadas fuera de los Estados Unidos se deberá marcar +1-678-809-1066. Favor de pedir por Macquarie Mexican Reit First Quarter 2014 Earnings Call.

La grabación de la conferencia telefónica estará disponible hasta el 4 de mayo de 2014, marcando +1-855-859-2056 o, para llamadas fuera de los Estados Unidos marcar +1-404-537-3406. La contraseña para acceder a la grabación es 22674686. Un archivo de la conferencia telefónica y copia de la información financiera del primer trimestre de 2014 de FIBRAMM estará disponible en [www.macquarie.com/mmreit](http://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, especializado en oportunidades de inversión en propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque en propiedades que generen ingresos estables. Al 31 de marzo de 2014, el portafolio inmobiliario de FIBRAMM está conformado por 259 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, las cuales se encuentran localizadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana. FIBRAMM es administrada por Macquarie Mexico Real Estate Management, S. A. de C.V., que a su vez es parte de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). Para información adicional a cerca de FIBRAMM, favor de visitar [www.macquarie.com/mmreit](http://www.macquarie.com/mmreit)

MIRA es un negocio dentro de Macquarie Funds Group que es una división de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes raíces, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con gran experiencia en todo el ciclo de inversión y tiene capacidad para atraer inversionistas, administrar inversiones, realizar inversiones propiamente y gestionar la relación con inversionistas. MIRA se fundó en 1996 y al 31 de diciembre de 2013 tenía aproximadamente EU\$103,00 millones de activos bajo administración (basado en las más recientes valuaciones disponibles) con más de 400 empleados que administran 50 fondos, listados y no listados, alrededor del mundo.

**Acerca de Macquarie Group**

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios bancarios, financieros, asesoría, inversión y administración de fondos. El negocio primordial de Macquarie está enfocado en obtener retornos a través de ofrecer una amplia gama de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes y contrapartes institucionales, individuales y corporativos alrededor del mundo. Fundado en 1969, Macquarie cuenta con una red de oficinas en 70 lugares en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,900 personas y, al 30 de septiembre 2013, tenía más de EU\$359,000 millones en activos bajo su administración.

**Nota preventiva sobre declaraciones de proyecciones a futuro:** Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre acontecimientos futuros, los cuales involucran riesgos inherentes e incertidumbres. Nosotros prevenimos al lector que un número importante de factores podrían causar que los resultados efectivamente obtenidos difieran significativamente de los resultados esperados o proyectados.

**Contacto | Relación con Inversionistas:**

Jaime del Río  
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT  
Tel: +52 (55) 9178 7740  
Email: [jdelrio@macquarie.com](mailto:jdelrio@macquarie.com)

**Contacto | Medios internacionales:**

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

**Contacto | 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](mailto:jmsierra@carralsierra.com.mx)

Andrea Barba  
Cel: +52 55 3355 4968  
Tel: +52 55 5286 0793  
Email: [abarba@carralsierra.com.mx](mailto:abarba@carralsierra.com.mx)



ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE  
MARZO DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (NO AUDITADOS)  
IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

|                                       | Mar 31, 2014<br>\$'000 | Dic 31, 2013<br>\$'000 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Activos - Corto plazo</b>          |                        |                        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo   | 924,454                | 2,118,348              |
| Efectivo restringido                  | 40,526                 | 119,730                |
| Cuentas por cobrar                    | 146,992                | 85,963                 |
| IVA por cobrar                        | 742,920                | 663,452                |
| Otros activos                         | 48,261                 | 75,142                 |
| <b>Total de activos - Corto plazo</b> | <b>1,903,153</b>       | <b>3,062,635</b>       |
| <b>Activos - Largo plazo</b>          |                        |                        |
| Efectivo restringido                  | 119,525                | 109,854                |
| Otros activos                         | 17,322                 | 14,145                 |
| Inversiones a método de participación | 692,577                | -                      |
| Crédito Mercantil                     | 931,605                | 931,605                |
| Propiedades de inversión              | 24,089,768             | 23,514,719             |
| <b>Total de activos - Largo plazo</b> | <b>25,850,797</b>      | <b>24,570,323</b>      |
| <b>Total de activos</b>               | <b>27,753,950</b>      | <b>27,632,958</b>      |
| <b>Pasivos - Corto plazo</b>          |                        |                        |
| Acreedores y otras cuentas por pagar  | 201,808                | 198,936                |
| Deuda                                 | 751,114                | 663,013                |
| Otros pasivos                         | 215,402                | 182,981                |
| Depósitos de inquilinos               | 14,332                 | 16,102                 |
| <b>Total de pasivos - Corto plazo</b> | <b>1,182,656</b>       | <b>1,061,032</b>       |
| <b>Pasivos - Largo plazo</b>          |                        |                        |
| Otros pasivos                         | 232,494                | 231,782                |
| Deuda                                 | 12,383,060             | 12,324,100             |
| <b>Total de pasivos - Largo plazo</b> | <b>12,615,554</b>      | <b>12,555,882</b>      |
| <b>Total de pasivos</b>               | <b>13,798,210</b>      | <b>13,616,914</b>      |
| <b>Activos netos</b>                  | <b>13,955,740</b>      | <b>14,016,044</b>      |
| <b>Capital contable</b>               |                        |                        |
| CBFIs emitidos                        | 14,507,535             | 14,507,535             |
| Distribuciones                        | (1,117,967)            | (833,734)              |
| Utilidades retenidas                  | 566,172                | 342,243                |
| <b>Total de capital contable</b>      | <b>13,955,740</b>      | <b>14,016,044</b>      |

## ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

|                                                                                                | 3 meses<br>terminados al<br>Mar 31, 2014<br>\$'000 | 3 meses<br>terminados al<br>Mar 31, 2013<br>\$'000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                                                      | 528,643                                            | 405,763                                            |
| Gastos de propiedades                                                                          | (69,387)                                           | (48,254)                                           |
| Ingreso neto por propiedades                                                                   | 459,256                                            | 357,509                                            |
| Honorarios de administración                                                                   | (34,630)                                           | (35,441)                                           |
| Gastos relacionados con adquisiciones                                                          | (28,302)                                           | (7,878)                                            |
| Honorarios legales, profesionales y gastos generales                                           | (17,331)                                           | (10,054)                                           |
| Total de gastos de operación                                                                   | (80,263)                                           | (53,373)                                           |
| Gastos financieros                                                                             | (176,881)                                          | (148,758)                                          |
| Ingresos por intereses                                                                         | 14,227                                             | 15,202                                             |
| Participación en las inversiones contabilizadas por<br>método de participación                 | 893                                                | -                                                  |
| (Pérdida)/ganancia cambiaria                                                                   | (7,603)                                            | 496,485                                            |
| Fluctuación cambiaria no realizada en<br>propiedades de inversión medidas a valor<br>razonable | 14,300                                             | (582,688)                                          |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas<br>a valor razonable                           | -                                                  | -                                                  |
| Utilidad del periodo                                                                           | 223,929                                            | 84,377                                             |
| Otros ingresos integrales                                                                      | -                                                  | -                                                  |
| Otros ingresos integrales del periodo                                                          | -                                                  | -                                                  |
| Utilidad integral del periodo                                                                  | 223,929                                            | 84,377                                             |
| Utilidad por CBF*                                                                              |                                                    |                                                    |
| Utilidad básica por CBF (pesos)                                                                | 0.37                                               | 0.15                                               |
| Utilidad diluida por CBF (pesos)                                                               | 0.37                                               | 0.15                                               |
| * <i>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios</i>                                     |                                                    |                                                    |

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y DE 2013 (NO  
AUDITADOS)  
IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

|                                           | CBFIs<br>emitidos | Utilidades<br>retenidas/<br>(Pérdidas<br>acumuladas) | Total      |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|------------|
|                                           | \$'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 | 1,349,411         | -                                                    | 1,349,411  |
| Perdida integral del periodo              | -                 | 84,377                                               | 84,377     |
| Capital total al 31 de marzo de 2013      | 13,471,334        | (640,722)                                            | 12,830,612 |
| Capital total al 1 de enero de 2014       | 13,673,801        | 342,243                                              | 14,016,044 |
| CBFIs emitidos, neto de costos de emisión | -                 | -                                                    | -          |
| Distribución a los Tenedores de los CBFIs | (284,233)         | -                                                    | (284,233)  |
| Utilidad integral del periodo             | -                 | 223,929                                              | 223,929    |
| Capital total al 31 de marzo de 2014      | 13,389,568        | 566,172                                              | 13,955,740 |

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)  
 IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

|                                                                                          | 3 meses<br>terminados al<br>Mar 31, 2014<br>\$'000<br>Entradas/<br>(Salidas) | 3 meses<br>terminados al<br>Mar 31, 2013<br>\$'000<br>Entradas/<br>(Salidas) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Actividades de operación:                                                                |                                                                              |                                                                              |
| Utilidad del periodo                                                                     | 223,929                                                                      | 84,377                                                                       |
| Ajustes por:                                                                             |                                                                              |                                                                              |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | (14,300)                                                                     | 582,688                                                                      |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable                        | -                                                                            | -                                                                            |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos                                             | (2,760)                                                                      | (4,026)                                                                      |
| Amortización de comisiones por arrendamiento                                             | 2,757                                                                        | 1,313                                                                        |
| Pérdida/(Ganancia) cambiaria neta                                                        | 7,603                                                                        | (496,485)                                                                    |
| Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo                                | 176,881                                                                      | 148,758                                                                      |
| Otros ingresos                                                                           | -                                                                            | -                                                                            |
| Movimientos de capital de trabajo:                                                       |                                                                              |                                                                              |
| (Aumento)/Disminución en cuentas por cobrar                                              | (116,793)                                                                    | 66,554                                                                       |
| Aumento en cuentas por pagar                                                             | 30,780                                                                       | 56,556                                                                       |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                              | <b>308,097</b>                                                               | <b>439,735</b>                                                               |
| Actividades de inversión:                                                                |                                                                              |                                                                              |
| Propiedades de inversión y gastos de capital                                             | (560,746)                                                                    | (52,049)                                                                     |
| Adquisición de inversiones a método de participación                                     | (692,577)                                                                    | -                                                                            |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>                              | <b>(1,253,323)</b>                                                           | <b>(52,049)</b>                                                              |
| Actividades de financiamiento:                                                           |                                                                              |                                                                              |
| Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda                     | 255,851                                                                      | -                                                                            |
| Pago de deuda                                                                            | (138,481)                                                                    | (893,942)                                                                    |
| Intereses pagados                                                                        | (150,211)                                                                    | (84,665)                                                                     |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión                      | -                                                                            | 1,349,411                                                                    |
| Distribución a los titulares de CBFI                                                     | (284,233)                                                                    | -                                                                            |
| <b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>                         | <b>(317,074)</b>                                                             | <b>370,804</b>                                                               |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo                                      | (1,262,300)                                                                  | 758,490                                                                      |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo          | 2,347,932                                                                    | 1,400,762                                                                    |
| Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los                      | (1,127)                                                                      | 3,540                                                                        |
| <b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>    | <b>1,084,505</b>                                                             | <b>2,162,792</b>                                                             |



## **Relevant Events**

### **MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FIRST QUARTER 2014 FINANCIAL AND OPERATING RESULTS**

- Funds from Operations increases 25.9% to Ps.266.1 million versus prior comparable period
- 110,200 square meters (1.2 million square feet) of industrial space leased
- 2,100 square meters (22,500 square feet) of retail space leased
- Portfolio wide occupancy at 90.6%
- Acquisition of 10 retail properties completed; diversification of portfolio into retail/office segment continued
- First quarter distribution of Ps.0.475 per certificate declared

**MEXICO CITY, APRIL 29, 2014** — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the quarter ended March 31, 2014, including a 25.9% increase in Funds from Operations (FFO) versus the prior comparable period. Consistent with previous guidance, MMREIT has declared a cash distribution of Ps.0.475 per certificate for the quarter.

#### **First Quarter 2014 Financial Results**

MMREIT reported total property rental income of Ps.528.6 million for the first quarter of 2014 compared with Ps.405.8 million for the first quarter of 2013. Funds from Operations totaled Ps.266.1 million, or Ps.0.44 per certificate, for the quarter versus Ps.211.3 million, or Ps.0.37 per certificate, in the prior comparable period. MMREIT will fund the difference between the Ps.0.44 in FFO generated in the first quarter and the declared distribution of Ps.0.475 per certificate with available cash. MMREIT expects that acquisitions completed late in the first quarter, along with expected performance improvements during the year, will generate additional FFO in upcoming quarters. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) outstanding as of March 31, 2014.

|                                    | <b>First Quarter<br/>2014</b> | <b>First Quarter<br/>2013</b> | <b>Variance (Ps.)</b> | <b>Variance (%)</b> |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Total Revenues</b>              | Ps.528.6 million              | Ps.405.8 million              | Ps.122.8 million      | 30.3%               |
| <b>Net Operating Income (NOI)</b>  | Ps.465.8 million              | Ps.358.8 million*             | Ps.107.0 million      | 29.8%               |
| <b>Funds from Operations (FFO)</b> | Ps.266.1 million              | Ps.211.3 million*             | Ps.54.8 million       | 25.9%               |
| <b>Net Profit</b>                  | Ps.223.9 million              | Ps.84.4 million               | Ps.139.5 million      | 165.3%              |

*\* 1Q13 NOI results have been conformed to reflect the current period presentation*

NOI includes rental income, plus expense recoveries and parking income, minus property operating expenses (including property administration fees). FFO is equal to NOI minus corporate general and administrative expenses, debt service and management fees.

“MMREIT delivered solid financial and operating results during the quarter,” said Jaime Lara, Chief Executive Officer, MMREIT. “Our top-line growth reflected the contribution from acquisitions concluded in late 2013 and generally stable average rental rates and occupancy levels. Expenses remained under control and resulted in the generation of FFO that was consistent with our expectations.”

“Our operations and leasing teams utilized their networks and capitalized on our marketing programs to close on 23 new and renewed leases in the quarter,” Lara added. “Our portfolio is poised to benefit from improvement in both the US and Mexican economies and we are maintaining our positive expectations and reiterating our guidance for distributions of Ps.1.90 per certificate for the full year 2014.”

### **Industrial Segment Operating Results**

As of March 31, 2014, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states, with a total of approximately 2.6 million square meters (28.4 million square feet) of gross leasable area. Industrial segment operating highlights included the following:

| <b>Industrial Segment Metrics</b>                     | <b>First Quarter 2014</b> | <b>First Quarter 2013</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Occupancy Rate                                        | 90.0%                     | 89.3%                     |
| Rolling 6 Month Average Occupancy Rate                | 89.9%                     | 89.3%                     |
| Average Monthly Rent per Leased m <sup>2</sup>        | US\$4.49                  | US\$4.58                  |
| Rolling 6 Month Average Lease Rate per m <sup>2</sup> | US\$4.48                  | US\$4.57                  |
| Tenant Retention Rate                                 | 82%                       | 58%                       |
| Weighted Average Lease Term                           | 3.1 years                 | 3.2 years                 |

Occupancy rates across the industrial segment increased to 90.0% in the first quarter of 2014 compared with 89.3% in the first quarter of 2013, reflecting improved conditions in key markets. Rental rates decreased to an average of US\$4.49 per square meter, per month in the first quarter from US\$4.58 in the first quarter of 2013. Rental rates were flat sequentially with the fourth quarter of 2013.

The decrease in average rental rates over the prior comparable quarter reflects the acquisition of a 15 property portfolio in November 2013 that had lower average rental rates relative to the remainder of the industrial portfolio. Given the attractive locations of the acquired properties, MMREIT expects to be able to increase rental rates as existing leases come up for renewal.

“We are encouraged by the level of leasing activity we saw during the quarter,” said Lara. “The automotive sector continues to be a very active sector as are medical supplies and electronics. Interest in our vacant spaces, particularly in markets like Reynosa, Tijuana and Monterrey, is strong and we have a good pipeline of prospective tenants.”

Tenant retention increased to 82% during the quarter, compared to 58% in the prior corresponding period. The leasing professionals in MMREIT’s internal property administration platform have been tasked with working more closely with tenants to ensure their needs are met quickly and efficiently. At quarter end, MMREIT’s internal property administration team served the property needs of more than 350 tenants.

### **Industrial Segment Leasing Activity**

New and renewed industrial leases totaling approximately 110,200 square meters (1.2 million square feet) were signed during the first quarter. Highlights include:

- 7 year agreement for an approximately 10,200 square meter (110,000 square feet) lease renewal in San Luis Potosi
- 5 year agreement for an approximately 15,600 square meter (168,500 square feet) lease renewal in Ciudad Juarez
- 10.5 year agreement for an approximately 11,500 square meter (125,500 square feet) lease renewal in Queretaro
- 5 year agreement for an approximately 15,000 square meter (157,500 square feet) lease renewal in Tijuana
- 10 year agreement for an approximately 5,000 square meter (46,500 square feet) build-to-suit expansion new lease in Queretaro

“MMREIT’s industrial segment had strong renewal and new lease wins during the quarter. We are pleased with these results, which signal that our new internal property administration platform is working,” said Lara. “Our teams are getting our story in front of tenants, prospective tenants and brokers every day. The feedback we have received is that they see the benefit in having this direct relationship.”

### **Retail/Office Segment Operating Results**

As of March 31, 2014, MMREIT owned 17 retail/office properties in six cities with approximately 445,000 square meters (4.8 million square feet) of gross leasable area. Approximately 80% of MMREIT’s retail/office GLA is located in the top three markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara. The gross leasable area at quarter end included City Shops del Valle, a 15,900 square meter (171,000 square feet) retail center located in the Mexico City Metropolitan Area, in Colonia del Valle that MMREIT acquired on March 27, 2014. MMREIT also completed the acquisition of a 50% interest in a portfolio of nine retail properties and developable land in a joint venture with Grupo Frisa on March 28, 2014. MMREIT accounts for its 50% interest in the joint venture using the equity method.

Retail/office segment operating highlights as of the quarter ended March 31, 2014, include the following:



| <b>Retail/Office Segment Metrics</b>                      | <b>First Quarter 2014**</b> | <b>Fourth Quarter 2013*</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Occupancy Rate                                            | 93.9%                       | 97.3%                       |
| Rolling 5 Month Average Occupancy Rate                    | 96.6%                       | 97.3%                       |
| Average Monthly Rent per Leased m <sup>2</sup> ***        | US\$10.42                   | US\$9.67                    |
| Rolling 5 Month Average Lease Rate per m <sup>2</sup> *** | US\$9.83                    | US\$9.65                    |
| Weighted Average Lease Term                               | 6.3 years                   | 6.4 years                   |

\* Abbreviated quarter; 4Q13 is the first quarter during which the MMREIT portfolio included retail/office properties

\*\* MMREIT closed on ten additional retail properties in late March

\*\*\* FX 13.08 Peso/USD

The average occupancy rate for the retail/office segment was 93.9% at the end of the first quarter of 2014. Excluding the impact of the nine retail properties in the joint venture with Grupo Frisa acquired on March 28, 2014, retail/office segment occupancy rates would have increased to 97.5% during the first quarter. The nine property portfolio was 90.1% occupied at acquisition, and MMREIT expects to be able to increase occupancy for those properties subject to continued favorable market conditions.

### **Retail/Office Segment Leasing Activity**

New and renewed retail/office leases totaling approximately 2,100 square meters (22,500 square feet) were signed during the first quarter.

“The retail segment is attractive given the expected growth in Mexico’s middle class and we are pleased to have completed the remainder of our announced retail/office acquisitions,” stated Lara. “Portfolio diversification remains a key objective of MMREIT and we have acquired relatively young properties in key metropolitan centers across Mexico. We believe this is a segment where we can drive rents and occupancy.”

### **Distribution for First Quarter 2014**

On April 29, 2014, MMREIT declared a distribution for the quarter ended March 31, 2014 of Ps.0.475 per certificate. MMREIT will fund the difference between the Ps.0.44 in FFO generated in the first quarter and the declared distribution of Ps.0.475 per certificate with available cash. MMREIT reiterated its distribution guidance for the full

year 2014 of Ps.1.90 per certificate.

MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions. The payment of a cash distribution is at all times subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and prevailing economic conditions.

### **Webcast and Conference Call**

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) will host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, April 30, 2014 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The call will follow the release of MMREIT's earnings results for the first quarter 2014. The conference call, which will also be webcast, can be accessed online at [www.macquarie.com/mmreit](http://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 2014 Earnings Call.

An audio replay will be available through May 4, 2014, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The passcode for the replay is 22674686. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the first quarter 2014 will also be available on MMREIT's website, [www.macquarie.com/mmreit](http://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 259 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of March 31, 2014). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). For additional information about MMREIT, please visit [www.macquarie.com/mmreit](http://www.macquarie.com/mmreit).

MIRA is a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$103 billion of total assets under management as of December 31, 2013 (based on the most recent valuations available) with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

### **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 13,900 people and has assets under management of over US\$359 billion (as of September 30, 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.

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.

**Investor Relations Contact:**

Jaime del Río  
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT  
Tel: +52 (55) 9178 7740  
Email: [jdelrio@macquarie.com](mailto:jdelrio@macquarie.com)

**For international press queries, please contact:**

Paula Chirhart  
Corporate Communications, Macquarie Group  
Tel: +1 212 231 1239  
Email: [paula.chirhart@macquarie.com](mailto: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](mailto:jmsierra@carralsierra.com.mx)

Andrea Barba  
Cel: +52 55 3355 4968  
Tel: +52 55 5286 0793  
Email: [abarba@carralsierra.com.mx](mailto:abarba@carralsierra.com.mx)

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

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

|                                      | Mar 31, 2014<br>\$'000 | Dec 31, 2013<br>\$'000 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Current assets                       |                        |                        |
| Cash and cash equivalents            | 924,454                | 2,118,348              |
| Restricted cash                      | 40,526                 | 119,730                |
| Trade and other receivables          | 146,992                | 85,963                 |
| Value added tax receivable           | 742,920                | 663,452                |
| Other assets                         | 48,261                 | 75,142                 |
| <b>Total current assets</b>          | <b>1,903,153</b>       | <b>3,062,635</b>       |
| Non-current assets                   |                        |                        |
| Restricted cash                      | 119,525                | 109,854                |
| Other assets                         | 17,322                 | 14,145                 |
| Equity-accounted investees           | 692,577                | -                      |
| Goodwill                             | 931,605                | 931,605                |
| Investment properties                | 24,089,768             | 23,514,719             |
| <b>Total non-current assets</b>      | <b>25,850,797</b>      | <b>24,570,323</b>      |
| <b>Total assets</b>                  | <b>27,753,950</b>      | <b>27,632,958</b>      |
| Current liabilities                  |                        |                        |
| Trade and other payables             | 201,808                | 198,936                |
| Interest-bearing liabilities         | 751,114                | 663,013                |
| Other liabilities                    | 215,402                | 182,981                |
| Tenant deposits                      | 14,332                 | 16,102                 |
| <b>Total current liabilities</b>     | <b>1,182,656</b>       | <b>1,061,032</b>       |
| Non-current liabilities              |                        |                        |
| Tenant deposits                      | 232,494                | 231,782                |
| Interest-bearing liabilities         | 12,383,060             | 12,324,100             |
| <b>Total non-current liabilities</b> | <b>12,615,554</b>      | <b>12,555,882</b>      |
| <b>Total liabilities</b>             | <b>13,798,210</b>      | <b>13,616,914</b>      |
| <b>Net assets</b>                    | <b>13,955,740</b>      | <b>14,016,044</b>      |
| Equity                               |                        |                        |
| Contributed equity                   | 14,507,535             | 14,507,535             |
| Distributions                        | (1,117,967)            | (833,734)              |
| Retained earnings                    | 566,172                | 342,243                |
| <b>Total equity</b>                  | <b>13,955,740</b>      | <b>14,016,044</b>      |

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

|                                                                                                                           | 3 months<br>ended<br>Mar 31, 2014<br>\$'000 | 3 months ended<br>Mar 31, 2013<br>\$'000 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| Property rental income                                                                                                    | 528,643                                     | 405,763                                  |
| Property expenses                                                                                                         | (69,387)                                    | (48,254)                                 |
| Net property income                                                                                                       | 459,256                                     | 357,509                                  |
| Management fees                                                                                                           | (34,630)                                    | (35,441)                                 |
| Transaction related expenses                                                                                              | (28,302)                                    | (7,878)                                  |
| Professional fees, legal fees and general expenses                                                                        | (17,331)                                    | (10,054)                                 |
| Total expenses                                                                                                            | (80,263)                                    | (53,373)                                 |
| Finance costs                                                                                                             | (176,881)                                   | (148,758)                                |
| Interest income                                                                                                           | 14,227                                      | 15,202                                   |
| Other income                                                                                                              | -                                           | -                                        |
| Share of profit of equity accounted investees                                                                             | 893                                         | -                                        |
| Foreign exchange (loss)/gain                                                                                              | (7,603)                                     | 496,485                                  |
| Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency<br>denominated investment property measured at fair value | 14,300                                      | (582,688)                                |
| Unrealised loss on investment property measured at fair value                                                             | -                                           | -                                        |
| Profit for the period                                                                                                     | 223,929                                     | 84,377                                   |
| Other comprehensive income                                                                                                |                                             |                                          |
| Other comprehensive income for the period                                                                                 | -                                           | -                                        |
| Total comprehensive profit for the period                                                                                 | 223,929                                     | 84,377                                   |
| Earnings per CBFI*                                                                                                        |                                             |                                          |
| Basic earnings per CBFI (pesos)                                                                                           | 0.37                                        | 0.15                                     |
| Diluted earnings per CBFI (pesos)                                                                                         | 0.37                                        | 0.15                                     |

\* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

|                                           | Contributed<br>Equity<br>\$'000 | Retained<br>earnings/<br>(accumulated<br>losses)<br>\$'000 | Total<br>\$'000   |
|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Total equity at January 1, 2013           | 12,121,923                      | (725,099)                                                  | 11,396,824        |
| Issued CBFIs, net of issue costs          | 1,349,411                       | -                                                          | 1,349,411         |
| Total comprehensive profit for the period | -                               | 84,377                                                     | 84,377            |
| <b>Total equity at March 31, 2013</b>     | <b>13,471,334</b>               | <b>(640,722)</b>                                           | <b>12,830,612</b> |
| Total equity at January 1, 2014           | 13,673,801                      | 342,243                                                    | 14,016,044        |
| Issued CBFIs, net of issue costs          | -                               | -                                                          | -                 |
| Distribution to CBFI holders              | (284,233)                       | -                                                          | (284,233)         |
| Total comprehensive profit for the period | -                               | 223,929                                                    | 223,929           |
| <b>Total equity at March 31, 2014</b>     | <b>13,389,568</b>               | <b>566,172</b>                                             | <b>13,955,740</b> |

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

|                                                                                                                           | 3 months<br>ended<br>Mar 31, 2014<br>\$'000<br>Inflows /<br>(Outflows) | 3 months ended<br>Mar 31, 2013<br>\$'000<br>Inflows / (Outflows) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Operating activities:                                                                                                     |                                                                        |                                                                  |
| Profit for the period                                                                                                     | 223,929                                                                | 84,377                                                           |
| Adjustments for:                                                                                                          |                                                                        |                                                                  |
| Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency<br>denominated investment property measured at fair value | (14,300)                                                               | 582,688                                                          |
| Unrealised loss on investment property measured at fair value                                                             | -                                                                      | -                                                                |
| Straight line rental income adjustment                                                                                    | (2,760)                                                                | (4,026)                                                          |
| Leasing commissions amortization                                                                                          | 2,757                                                                  | 1,313                                                            |
| Net foreign exchange loss/(gain)                                                                                          | 7,603                                                                  | (496,485)                                                        |
| Finance costs recognized in profit for the period                                                                         | 176,881                                                                | 148,758                                                          |
| Other income                                                                                                              | -                                                                      | -                                                                |
| Movements in working capital:                                                                                             |                                                                        |                                                                  |
| (Increase)/decrease in receivables                                                                                        | (116,793)                                                              | 66,554                                                           |
| Increase in payables                                                                                                      | 30,780                                                                 | 56,556                                                           |
| Net cash flows from operating activities                                                                                  | 308,097                                                                | 439,735                                                          |
| Investing activities:                                                                                                     |                                                                        |                                                                  |
| Investment property and capital expenditure                                                                               | (560,746)                                                              | (52,049)                                                         |
| Acquisition of equity-accounted investees                                                                                 | (692,577)                                                              | -                                                                |
| Net cash flows from investing activities                                                                                  | (1,253,323)                                                            | (52,049)                                                         |
| Financing activities:                                                                                                     |                                                                        |                                                                  |
| Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees                                                          | 255,851                                                                | -                                                                |
| Payment of interest-bearing liabilities                                                                                   | (138,481)                                                              | (893,942)                                                        |
| Interest paid                                                                                                             | (150,211)                                                              | (84,665)                                                         |
| Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs                                                                | -                                                                      | 1,349,411                                                        |
| Distribution to CBFI holders                                                                                              | (284,233)                                                              | -                                                                |
| Net cash flows from financing activities                                                                                  | (317,074)                                                              | 370,804                                                          |
| Net increase in cash and cash equivalents                                                                                 | (1,262,300)                                                            | 758,490                                                          |
| Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the period                                                 | 2,347,932                                                              | 1,400,762                                                        |
| Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents                                                              | (1,127)                                                                | 3,540                                                            |
| Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period                                                       | 1,084,505                                                              | 2,162,792                                                        |