



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE MEXICO ANUNCIA RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2014

- Los Fondos provenientes de Operaciones se incrementan 12.9% a \$295.9 millones de pesos, o 0.365 por certificado
- Mejora la ocupación general de su portafolio
- Record trimestral en arrendamientos
- Distribución trimestral en efectivo de \$0.354 por certificado, aprobada

CIUDAD DE MÈXICO, 27 DE OCTUBRE, 2014 — FIBRA Macquarie México

(FIBRAMM)(BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy sus resultados financieros para el tercer trimestre y los nueve meses al 30 de septiembre, 2014, incluyendo un mejor desempeño financiero impulsado por las adquisiciones del periodo anterior y la mejora posterior en la ocupación.

“El desempeño de FIBRAMM en el tercer trimestre refleja la adquisición exitosa de propiedades de calidad a fines de 2013 y principios de 2014, junto con un esfuerzo extraordinario por parte de nuestro equipo interno de administración de propiedades para registrar resultados récord en arrendamiento,” dijo Jaime Lara, director general de FIBRAMM. “Confiamos en aprovechar los logros de este trimestre para el balance del año y el 2015.”

La ocupación general del portafolio para el tercer trimestre de 2014 incrementó en 40 puntos base a 90.0% comparado con el tercer trimestre de 2013, y se incrementó en 30 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2014. El equipo directivo percibe lo anterior como un indicador de que la demanda en los mercados donde el negocio opera se comporta favorablemente. Acorde a dicha percepción, FIBRAMM firmó nuevos contratos y renovaciones por un récord de 189,700 m² (2.0 millones de

ft²) de espacio industrial y 5,300 m² (56,500 ft²) de espacio comercial/oficinas durante el trimestre.

Conforme a la orientación proporcionada anteriormente, el consejo directivo de la Administradora autorizó una distribución en efectivo de \$287.3 millones de pesos o \$0.354 por certificado para el tercer trimestre. Esto equivale a \$0.475 por certificado antes de considerar la emisión de certificados adicionales en la oferta subsecuente de FIBRAMM en septiembre.

El 18 de septiembre de 2014 se emitieron un total de 206.6 millones de certificados en una oferta global subsecuente, incluyendo el ejercicio de la opción de sobre-assignación, por recursos brutos de aproximadamente \$4,855 millones de pesos (US\$367 millones). Luego de completar la oferta, FIBRAMM cuenta con 811,363,500 certificados extraordinarios, comparado con 604,750,917 antes de la oferta.

Durante los próximos 6 a 12 meses, FIBRAMM planea utilizar los recursos netos provenientes de la oferta subsecuente para continuar con su estrategia de crecimiento aprovechando la atractiva cartera de oportunidades de adquisición identificadas en el mercado.

“Nos sentimos motivados por la sólida fuente de oportunidades de inversión que vemos en todo el segmento industrial y comercial/oficinas. Estamos ya en conversaciones avanzadas con respecto a múltiples adquisiciones potenciales y buscaremos desplegar nuestro capital en propiedades adicionales de alta calidad,” apuntó Lara.

Resultados para el Tercer Trimestre y Nueve Meses al 30 de septiembre, 2014

FIBRAMM reportó un incremento de 43.1% en ganancias proporcionalmente combinadas de \$588.5 millones de pesos para el trimestre al cierre de septiembre de 2014 comparado con \$411.3 millones de pesos en el periodo comparable anterior. Las ganancias proporcionalmente combinadas para los nueve meses al cierre de septiembre de 2014 se elevaron a 37.3% o \$1,688.5 millones de pesos de \$1,229.4 millones en el periodo comparable anterior. El incremento en los periodos tanto trimestral como de nueve meses refleja principalmente la expansión del portafolio de FIBRAMM de activos inmobiliarios de alta calidad durante el año pasado.

Los Fondos provenientes de Operaciones (FFO) se incrementaron 12.9% a \$295.9 millones de pesos en el tercer trimestre de 2014 comparado con \$262.2 millones en el

periodo comparable anterior. Los FFO se incrementaron 22.8% to \$849.7 millones de pesos en los nueve meses al 30 de septiembre de 2014 comparado con \$692.0 millones en los nueve meses al cierre de septiembre de 2013. Los FFO se incrementaron principalmente debido al crecimiento en las adquisiciones.

Cifras en millones	Trimestre al cierre de septiembre 2014	Trimestre al cierre de septiembre 2013*	Variación	Variación
Ingresos Totales	Ps.588.5	Ps.411.3	Ps.177.2	43.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps.504.0	Ps.382.5	Ps.121.5	31.8%
Fondos prov. de Operaciones (FFO)	Ps.295.9	Ps.262.2	Ps.33.7	12.9%
Utilidad del Periodo	Ps.1,013.9	Ps.247.1	Ps.766.8	310.3%

* Los resultados del 3T13 se han configurado para reflejar la presentación del periodo actual

Cifras en millones	Nueve Meses al cierre de septiembre 2014	Nueve Meses al cierre de septiembre 2013*	Variación	Variación
Ingresos Totales	Ps.1,690.4	Ps.1,229.4	Ps.461.0	37.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps.1,455.6	Ps.1,107.6	Ps.347.9	31.4%
Fondos prov. de Operaciones (FFO)	Ps.849.7	Ps.693.8	Ps.155.8	22.5%
Utilidad del Periodo	Ps.1,461.1	Ps.1,051.8	Ps. 409.3	38.9%

* Los resultados del 3T13 se han configurado para reflejar la presentación del periodo actual

El NOI incluye ingresos por rentas, más gastos de recuperación e ingresos por estacionamiento, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo comisiones de administración de la propiedad). Los FFO equivalen al NOI menos gastos corporativos y administrativos generales, pago de deuda y comisiones administrativas.

El incremento en la utilidad del periodo de FIBRAMM en el trimestre y los nueve meses al cierre de septiembre de 2014, se debe principalmente al impacto no relacionado con flujos de efectivo de los ajustes al valor justo del mercado y a los movimientos del tipo de cambio calculados conforme a los Estándares Internacionales para Reportes Financieros.

Reporte de AFFO

FIBRAMM incluye los Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO) como un componente de sus reportes financieros desde el segundo trimestre de 2014.

FIBRAMM calcula los AFFO al ajustar los FFO según los gastos de capital normalizado, las mejoras del arrendatario y comisiones de arrendamiento. Los AFFO pueden calcularse de forma diferente por otros participantes del mercado y por lo tanto limitar su uso como una medida comparativa. El uso de los AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRAMM debe complementar y no reemplazar otros indicadores financieros como lo requieren los Estándares Internacionales para Reportes Financieros.

FIBRAMM reportó AFFO para el trimestre al 30 de septiembre de 2014, por \$260.4 millones de pesos. Al inicio del primer trimestre de 2015, FIBRAMM usará AFFO como la base para determinar las distribuciones.

Se incluye una conciliación del ingreso neto a los FFO y de FFO a AFFO en el material de información financiera complementaria de FIBRAMM.

Área Bruta Arrendable (ABA)

Los ingresos proporcionalmente combinados de FIBRAMM corresponden a un ABA de 3,100,000 m² (33,400,000 ft²) al 30 de septiembre de 2014, que incluye:

- 2,700,000 m² (28,600,000 ft²) de propiedades industriales
- 251,000 m² (2,700,000 ft²) de propiedades comerciales /oficinas
- 192,200 m² (2,100,000 ft²) de las 9 propiedades comerciales /oficinas por medio de la alianza al 50% de las propiedades comerciales/oficinas con Grupo Frisa.

Resultados Operativos del Segmento Industrial

Al 30 de septiembre, 2014, FIBRAMM contaba con 259 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades de 15 estados de México. Lo más destacado del segmento industrial incluye:

Indicadores del segmento industrial	Trimestre al cierre de septiembre 2014	Trimestre al cierre de septiembre 2013
Área Bruta Arrendable	2.7 millones	2.5 millones

(m ²)		
Tasa de Ocupación	89.3%	89.6%
Tasa de ocupación promedio móvil en 9 Meses	89.3%	89.4%
Renta Mensual promedio por m ²	US\$4.48	US\$4.53
Tarifa de Renta Promedio móvil en 9 Meses por m ²	US\$4.49	US\$4.57
Tasa de Retención de Arrendatarios	79%	65%
Plazo de Arrendamiento Promedio Ponderado	3.2 años	3.1 años

Las tasas de ocupación en todo el segmento industrial se incrementaron secuencialmente ya que el entorno de arrendamientos se benefició de la reactivación del sector de manufactura en México, particularmente. El declive de 0.3% entre periodos se atribuye principalmente a un esperado número de traslados y a un arrendamiento de propiedades de gran espacio menor a lo anticipado.

“Estoy enormemente complacido con los niveles de la actividad de arrendamiento que hemos visto en nuestro segmento industrial este trimestre,” dijo Lara. “Este trimestre fue el más activo en rentas que hemos tenido desde nuestro lanzamiento. Nuestros equipos de arrendadores han realizado una tremenda labor contactando a clientes existentes y clientes potenciales y colaborando con ellos para encontrar soluciones hechas a la medida de sus necesidades inmobiliarias. Estamos empezando un cuarto trimestre bien posicionados para beneficiarnos del que tradicionalmente es el trimestre más importante del año en actividad de arrendamiento.”

Las rentas con base en la lista de arrendamientos (“rent roll”) a fines del tercer trimestre cayeron en un promedio de US\$4.48 por metro cuadrado, por mes, de US\$4.53 por metro cuadrado, por mes, a fines del tercer trimestre de 2013. El declive de aproximadamente 1% es resultado de la adquisición de 15 propiedades industriales durante el cuarto trimestre del año pasado, que tenían una renta promedio más baja que el portafolio original, y a la renovación de ciertos contratos con rentas anteriores a

la crisis financiera global (“CFG”). La gran mayoría de los contratos de FIBRAMM se han firmado o renovado después del inicio de la CFG.

“Nuestros equipos de arrendamiento han administrado con eficiencia el movimiento de nuestros contratos heredados y minimizado cualquier diferencial negativo en rentas”, dijo Lara.

Actividad de Arrendamiento en el Segmento Industrial

FIBRAMM reportó la firma de 13 nuevos contratos industriales que suman 63,400 m² (682,900 ft²) y 15 renovaciones que suman 126,200 m² (1,350,000 ft²) en el tercer trimestre de 2014. Lo más destacado del trimestre es:

- Contrato nuevo a 5 años por 9,200 m² (99,200 ft²) en Ciudad Juárez
- Contrato nuevo a 6 años por 10,900 m² (117,000 ft²) en Tijuana
- Renovación de contrato a 7 años por 33,700 m² (363,000 ft²) en Mexicali
- Renovación de contrato a 7 años por 12,600 m² (136,000 ft²) y expansión en Ciudad Juárez
- Renovación de contrato a 7.8 años por 16,300 m² (175,000 ft²) en Tijuana
- Contrato nuevo por 1 año por 5,200 m² (55,500 ft²) en Matamoros

Resultados Operativos del Segmento Comercial/Oficinas

Al 30 de septiembre de 2014, FIBRAMM contaba con 17 propiedades comerciales/oficinas en seis ciudades, incluyendo nueve mediante la alianza al 50% con Grupo Frisa. Aproximadamente 90.4% del ABA comercial y de oficinas de FIBRAMM se ubica en los mercados de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara y Cancún.

Indicadores del segmento comercial/oficinas	Trimestre al cierre de septiembre 2014 ^{3/}	Trimestre al cierre de junio 2014 ^{1/}
Área Bruta Arrendable (m ²) ^{2/}	443,500	443,000
Tasa de Ocupación	94.0%	93.7%
Renta Mensual promedio por m ²	US\$10.29 ^{3/} Ps.138.77	^{4/} US\$10.64 Ps.138.32

Tarifa de Renta Promedio móvil en 9 Meses por m2	^{5/} US\$10.31 Ps.136.45	^{4/} US\$10.23 Ps.134.03
Plazo de Arrendamiento Promedio Ponderado	5.9 años	6.0 años

1/ 4T13 fue el primer trimestre durante el que el portafolio de FIBRAMM incluyó propiedades comerciales/oficinas por lo que el comparativo a 12 meses no está disponible.

2/ Incluye 100% del GLA de las 9 propiedades comerciales /oficinas vía la alianza al 50% con Grupo Frisa

3/ FX 13.4891 Peso/USD

4/ FX 13.0000 Peso/USD

5/ FX 13.1515 Peso/USD

6/ FX 13.1046 Peso/USD

7/ Promedio móvil de 6 Meses

Excluyendo el impacto del tipo de cambio, las rentas comerciales denominadas en pesos aumentaron ligeramente durante el trimestre. Las rentas en todo el segmento comercial/oficinas se redujeron de US\$10.64 en el segundo trimestre de 2014 a US\$10.29 en el tercer trimestre de 2014. La reducción en las rentas se deriva de las fluctuaciones en el tipo de cambio peso mexicano/US dólar durante el trimestre.

FIBRAMM incluye y reportará las tarifas de renta comercial en pesos mexicanos en futuros periodos. El equipo directivo cree que el reportar en pesos brinda a los inversionistas un mejor panorama del desempeño del segmento comercial de FIBRAMM ya que las rentas se pagan y contabilizan en la divisa local.

“Nuestros administradores de propiedades comerciales han hecho una gran labor al atraer interés hacia nuestras propiedades y buscan nuevas formas de incrementar los ingresos mediante la publicidad y otros medios,” dijo Lara. “Presenciamos los resultados de dicho esfuerzo este trimestre y esperamos concretar múltiples contratos de arrendamiento cuyas negociaciones están en etapa avanzada. Además, al tiempo que nuestros clientes se acercan a la temporada de fiestas, nuestros administradores de propiedades están concentrados en asegurar que nuestras propiedades tienen las estrategias de marketing adecuadas para ayudarles a atraer tráfico a sus tiendas para lograr solidez a fin de año.”

Actividad de Arrendamiento del Segmento Comercial/Oficinas

FIBRAMM reporta la firma de 51 contratos nuevos y renovaciones comerciales /oficinas por 5,200 m² (56,500 ft²) durante el trimestre.

Distribución para el Tercer Trimestre de 2014

El 27 de octubre de 2014, FIBRAMM declaró una distribución en efectivo de \$287.3 millones de pesos o \$0.354 por certificado para el trimestre al 30 de septiembre, 2014. Esto equivale a \$0.475 por certificado antes de considerar la emisión de 206.6 millones de certificados adicionales en la oferta subsecuente del 18 de septiembre, 2014. FIBRAMM reitera su estimado de distribución para el año 2014 de \$1.15 mil millones de pesos.

Al inicio del primer trimestre de 2015, FIBRAMM usará los AFFO como la base para determinar las distribuciones. FIBRAMM piensa que los AFFO se alinean más estrechamente con la generación sostenible de efectivo del portafolio de FIBRAMM a largo plazo, luego de considerar las reinversiones necesarias y apropiadas en aquellas propiedades y otros conceptos, que a la fecha se han financiado con el excedente en efectivo.

El pago de una distribución en efectivo está en todo momento sujeta a la aprobación del consejo directivo de la Administradora, el desempeño estable de las propiedades del portafolio y las condiciones económicas imperantes.

Datos con Respecto al Apalancamiento

De conformidad con el reglamento de FIBRAS:

- FIBRAMM cumple con el límite de apalancamiento del 50%, con un nivel de 39.4% al 30 de septiembre, 2014
- FIBRAMM cumple con la proporción de cobertura del pago mínimo de la deuda (DSCR) de 1.0x, con una DSCR de 5.42x al 30 de septiembre, 2014.

Favor de consultar el material de Información Financiera Complementaria para los detalles de cómo se calculan las proporciones arriba mencionadas junto con las información detallada relacionada con las facilidades de deuda del portafolio de FIBRAMM.

Webcast y Conferencia Telefónica

Fibra Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el martes, 28 de octubre, 2014 a las 7:30 a.m. CT / 9:30 a.m. ET. A la teleconferencia, que se transmite también vía webcast, se puede acceder en línea en www.macquarie.com/mmreit o llamando sin costo al +1-877-304-8957. Los

participantes de la llamada fuera de Estados Unidos pueden marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la *Macquarie Mexican REIT Third Quarter 2014 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible dos horas después del término de la conferencia hasta la medianoche del 30 de octubre de 2014, llamando al +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para quienes llaman de fuera de Estados Unidos. La contraseña para el audio es 11054193. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM al tercer trimestre de 2014 estarán también disponibles en el website, 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 industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 259 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana (al 30 de septiembre de 2014). Nueve de las propiedades comerciales/oficinas se adquirieron mediante una alianza al 50% con Grupo Frisa. 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.

MIRA es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Funds Group de Macquarie Group y una alternativa global en administración de activos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con conocimientos significativos acerca de todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, gestión de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA cuenta con aproximadamente US\$105 mil millones de activos totales bajo administración al 30 de junio, 2014 con más de 400 empleados que gestionan 50 fondos listados o no a nivel global.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de gestión de fondos e inversión, banca, finanzas y consultoría. El enfoque principal de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,900 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$396 mil millones (al 31 de marzo de 2014).

* Todas las cifras están sujetas a redondeo. Cualquier inconsistencia aritmética se debe al esto.

Nota Precautoria con Respecto a las Proyecciones: Este comunicado puede contener pronósticos o proyecciones. Dichas proyecciones incluyen riesgos inherentes o incertidumbres. Advertimos que múltiples factores importantes podrían ocasionar que los presentes resultados difieran significativamente de estas proyecciones.

Ninguna de las entidades mencionadas en este documento constituye una institución autorizada de depósitos para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Mancomunidad de Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos u otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda garantías con respecto a las obligaciones de dichas entidades.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGUN SU ENMIENDA. EL PRESENTE COMUNICADO NO ES PARA SU DISTRIBUCION EN NINGUN PAIS MIEMBRO DE LA ZOMA ECONOMICA EUROPEA.

Contacto Relaciones con Inversionistas:

Jaime del Río

Director de Relaciones con Inversionistas, Macquarie Mexican REIT

Tel: +52 (55) 9178 7740

Email: jdelrio@macquarie.com

Para medios internacionales, favor de contactar a:

Paula Chirhart

Comunicaciones Corporativas, Macquarie Group

Tel: +1 212 231 1239

Email: paula.chirhart@macquarie.com

Para medios en México, favor de contactar a:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 1 (55) 5105 5907

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

Cel: +52 1 (55) 39772778

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: darrazola@carralsierra.com.mx

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

	Sep 30, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000
Activos - Corto plazo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,550,822	2,118,348
Efectivo restringido	16,232	119,730
Cuentas por cobrar	96,570	85,963
IVA por recuperar	199,129	663,452
Otros activos	17,177	75,142
Total de activos - Corto plazo	5,879,930	3,062,635
Activos - Largo plazo		
Efectivo restringido	132,038	109,854
Otros activos	30,929	14,145
Inversiones a método de participación	710,892	-
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	25,168,078	23,514,719
Total de activos - Largo plazo	26,973,542	24,570,323
Total de activos	32,853,472	27,632,958
Pasivos - Corto plazo		
Acreedores y otras cuentas por pagar	223,741	198,936
Deuda	-	650,310
Otros pasivos	108,758	182,981
Depósitos de inquilinos	13,759	16,102
Total de pasivos - Corto plazo	346,258	1,048,329
Pasivos - Largo plazo		
Depósitos de inquilinos	223,205	231,782
Deuda	12,956,832	12,336,803
Total de pasivos - Largo plazo	13,180,037	12,568,585
Total de pasivos	13,526,295	13,616,914
Activos netos	19,327,177	14,016,044
Capital Contable		
Capital Social Contribuido	19,216,323	14,507,535
Utilidades retenidas/(pérdidas acumuladas)	110,854	(491,491)
Total de capital contable	19,327,177	14,016,044

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

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

	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	543,760	411,288	1,600,717	1,229,429
Gastos de propiedades	(75,876)	(36,074)	(225,337)	(131,346)
Ingreso neto por propiedades	467,884	375,214	1,375,380	1,098,083
Honorarios de administración	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Gastos relacionados con adquisiciones	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)
Total de gastos de operación	(43,692)	(106,289)	(177,171)	(223,194)
Gastos financieros	(163,898)	(127,116)	(509,485)	(397,989)
Ingresos por intereses	4,263	55,467	41,014	84,434
Otros ingresos	53,980	66,009	53,980	110,312
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	11,755	-	24,721	-
Pérdida cambiaria	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	638,399	175,409	570,608	548,689
Pérdida no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Utilidad del periodo	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Otros ingresos integrales				
Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Utilidad por CBFÍ*				
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	1.60	0.44	2.38	1.87
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)	1.60	0.41	2.38	1.74

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

**ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS
CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL
30 SEPTIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)**

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

	CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas 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
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(550,151)	(550,151)
Total de ingresos integrales del periodo	-	1,051,757	1,051,757
Capital total al 30 de septiembre de 2013	13,471,334	(223,493)	13,247,841
Capital total al 1 de enero de 2014	14,507,535	(491,491)	14,016,044
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	4,708,788	-	4,708,788
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(858,747)	(858,747)
Total de ingresos integrales del periodo	-	1,461,092	1,461,092
Capital total al 30 de septiembre de 2014	19,216,323	110,854	19,327,177

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 SEPTIEMBRE DE 2014 Y 2013 (NO AUDITADOS)

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

	9 meses terminados el	
	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	1,461,092	1,051,757
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable (Pérdida) / ganancia no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(570,608)	(548,689)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(14,826)	(7,510)
Amortización de comisiones por arrendamiento	13,327	3,751
Ganancia cambiaria neta	326,541	56,490
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	509,485	397,989
Otros ingresos	(53,980)	(110,312)
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	(24,721)	-
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	494,897	2,462,963
(Disminución)/aumento en cuentas por pagar	(29,478)	88,429
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,703,143	3,506,956
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión y gastos de capital	(635,904)	(107,239)
Inversiones a método de participación	(691,684)	-
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	5,513	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión	(1,322,075)	(107,239)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda	255,851	-
Pago de deuda	(663,443)	(893,942)
Intereses pagados	(458,880)	(316,956)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	4,708,788	1,349,411
Distribuciones a los titulares de CBFi	(858,747)	(550,151)
Flujos de efectivo netos de/usados en actividades de financiamiento	2,983,569	(411,638)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,364,637	2,988,079
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,347,932	1,400,762
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo	(13,477)	17,829
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del periodo*	5,699,092	4,406,670

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$148.3 millones (2013: \$229.6 millones)



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FINANCIAL AND OPERATING RESULTS FOR THE THIRD QUARTER 2014

- Funds From Operations increases 12.9% to Ps.295.9 million, or Ps.0.365 per certificate
- Improvement in portfolio wide occupancy
- Record quarter for leasing
- Quarterly cash distribution of Ps.0.354 per certificate authorized

MEXICO CITY, OCTOBER 27, 2014 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the third quarter and nine months ended September 30, 2014, including improved financial performance driven by prior period acquisitions and sequential improvement in occupancy.

“The performance of MMREIT in the third quarter reflects the successful acquisition of quality properties in late 2013 and early 2014, together with an outstanding effort on the part of our internal property administration team to deliver a record leasing result,” said Jaime Lara, chief executive officer of MMREIT. “We look forward to building on the successes of this quarter over the balance of the year and into 2015.”

Portfolio wide occupancy for the third quarter of 2014 increased by 40 basis points to 90.0% compared with the third quarter in 2013 and increased by 30 basis points compared with the second quarter in 2014. Management views this as an indication that demand in the markets in which the business operates is trending positively. Consistent with that view, MMREIT signed new and renewed leases for a record 189,700* m² (2.0 million ft²) of industrial space and 5,300 m² (56,500 ft²) of retail/office space during the quarter.

Consistent with the guidance previously provided, the board of directors of the Manager authorized a cash distribution of Ps.287.3 million or Ps.0.354 per certificate for the third quarter. This equates to Ps.0.475 per certificate before accounting for the issuance of additional certificates in MMREIT’s follow-on offering in September.

On September 18, 2014 a total of 206.6 million certificates were issued in a global follow-on offering, including the exercise of the over-allotment option, for gross proceeds of approximately Ps.4,855 million (US\$367 million). Following completion of the offering, MMREIT has 811,363,500 certificates outstanding, compared with 604,750,917 prior to the offering.

Over the next 6 to 12 months, MMREIT intends to use the net proceeds of the follow-on offering to further pursue its growth strategy by capitalizing on the attractive pipeline of opportunities it is seeing in the market.

“We are encouraged by the strong pipeline of investment opportunities we are seeing across both the industrial and retail/office segments. We are in advanced discussions regarding a number of potential acquisitions and will seek to deploy our capital into additional high quality properties,” noted Lara.

Results for the Third Quarter and Nine Months Ended September 30, 2014

MMREIT reported a 43.1% increase in proportionately combined revenues to Ps.588.5 million for the quarter ended September 30, 2014 compared with Ps.411.3 million in the prior comparable period. Proportionately combined revenue for the nine months ended September 30, 2014 rose 37.3% to Ps.1,688.5 million from Ps.1,229.4 million in the prior comparable period. The increase in both the quarter and nine month period reflects primarily the expansion of MMREIT’s portfolio of high quality real estate assets over the past year.

Funds From Operations (FFO) increased 12.9% to Ps.295.9 million in the third quarter of 2014 compared with Ps.262.2 million in the prior comparable period. FFO increased 22.8% to Ps.849.7 million for the nine months ended September 30, 2014 compared with Ps.692.0 million for the nine months ended September 30, 2013. FFO increased primarily due to growth through acquisitions.

Figures in millions	Quarter Ended September 2014	Quarter Ended September 2013*	Variance	Variance
Total Revenues	Ps.588.5	Ps.411.3	Ps.177.2	43.1%
Net Operating Income (NOI)	Ps.504.0	Ps.382.5	Ps.121.5	31.8%
Funds from Operations (FFO)	Ps.295.9	Ps.262.2	Ps.33.7	12.9%

Profit for the Period	Ps.1,013.9	Ps.247.1	Ps.766.8	310.3%
------------------------------	------------	----------	----------	--------

* 3Q13 results have been conformed to reflect the current period presentation

Figures in millions	Nine Months Ended September 2014	Nine Months Ended September 2013*	Variance	Variance
Total revenues	Ps.1,690.4	Ps.1,229.4	Ps.461.0	37.5%
Net operating Income (NOI)	Ps.1,455.6	Ps.1,107.6	Ps.347.9	31.4%
Funds From Operations (FFO)	Ps.849.7	Ps.693.8	Ps.155.8	22.5%
Profit for the Period	Ps.1,461.1	Ps.1,051.8	Ps.409.3	38.9%

* 3Q13 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's increase in profit for the period for the quarter and nine months ended September 30, 2014 is primarily due to the non-cash impact of mark-to-market fair value adjustments and foreign exchange movements as calculated in accordance with International Financial Reporting Standards.

AFFO Reporting

MMREIT has included Adjusted Funds From Operations (AFFO) as a component of its financial reporting since the second quarter of 2014.

MMREIT derives AFFO by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing commissions. AFFO may be calculated in a different manner by other market participants thereby limiting its use as a comparative measure. Use of AFFO in the analysis of the financial performance of MMREIT should be in addition to and not in lieu of other financial measures as required under International Financial Reporting Standards.

MMREIT reported AFFO for the quarter ended September 30, 2014 of Ps.260.4 million. Commencing in the first quarter 2015, MMREIT will use AFFO as the basis for determining distributions.

A reconciliation from net income to FFO and from FFO to AFFO is included in MMREIT's Supplementary Financial Information materials.

Gross Leasable Area (GLA)

MMREIT's proportionately combined revenue corresponds to a GLA of 3,100,000 m² (33,400,000 ft²) as of September 30, 2014, which includes:

- 2,700,000 m² (28,600,000 ft²) of industrial properties
- 251,000 m² (2,700,000 ft²) of fully owned retail/office properties
- 192,200 m² (2,100,000 ft²) held through the 50/50 joint venture of retail/office properties with Grupo Frisa.

Industrial Segment Operating Results

As of September 30, 2014, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states. Industrial segment operating highlights include:

Industrial Segment Metrics	Quarter Ended September 2014	Quarter Ended September 2013
Gross leasable area (m ²)	2.7 million	2.5 million
Occupancy Rate	89.3%	89.6%
Rolling 9 Month Average Occupancy Rate	89.3%	89.4%
Average Monthly Rent per Leased m ²	US\$4.48	US\$4.53
Rolling 9 Month Average Lease Rate per m ²	US\$4.49	US\$4.57
Tenant Retention Rate	79%	65%
Weighted Average Lease Term	3.2 years	3.1 years

Occupancy rates across the industrial segment increased sequentially as the leasing environment benefitted from renewed activity, particularly in Mexico's manufacturing sector. The 0.3% period-over-period decline was primarily attributable to an expected

number of move outs and a slower than anticipated lease-up of large space properties.

“I am extremely pleased with the levels of leasing activity we saw in our industrial segment this quarter,” said Lara. “This quarter was the most active leasing quarter we’ve had since our launch. Our leasing teams have done a tremendous job getting in front of customers and prospective customers and working with them to find solutions tailored to their real estate needs. We are entering the fourth quarter well-positioned to capitalize on what is typically the busiest quarter of the year for leasing activity.”

Rental rates based on the rent roll as at the end of the third quarter decreased to an average of US\$4.48 per square meter, per month, from US\$4.53 per square meter, per month at the end of the third quarter of 2013. The approximately 1% decrease is the result of the acquisition of 15 industrial properties during the fourth quarter of last year which had a lower average rental rate than the original portfolio, and the renewal of certain contracts which had pre-global financial crisis (GFC) rental rates. The vast majority of MMREIT’s leases have been signed or renewed after the start of the GFC.

“Our leasing teams have been diligent in managing the roll off of our legacy leases and minimizing any negative spreads,” noted Lara.

Industrial Segment Leasing Activity

MMREIT reported signing 13 new industrial leases totaling 63,400 m² (682,900 ft²) and 15 renewed leases totaling 126,200 m² (1,350,000 ft²) for the third quarter 2014.

Highlights for the quarter are:

- 5 year agreement for 9,200 m² (99,200 ft²) new lease in Ciudad Juárez
- 6 year agreement for 10,900 m² (117,000 ft²) new lease in Tijuana
- 7 year agreement for 33,700 m² (363,000 ft²) lease renewal in Mexicali
- 7 year agreement for 12,600 m² (136,000 ft²) lease renewal and expansion in Ciudad Juárez
- 7.8 year agreement for 16,300 m² (175,000 ft²) lease renewal in Tijuana
- 1 year agreement for 5,200 m² (55,500 ft²) new lease in Matamoros

Retail/Office Segment Operating Results

As of September 30, 2014, MMREIT owned 17 retail/office properties in six cities, including nine held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. Approximately

90.4% of MMREIT's retail/office GLA is located in the Mexico City Metropolitan Area, Monterrey, Guadalajara and Cancun markets.

Retail/Office Segment Metrics	Quarter Ended September 2014 ^{3/}	Quarter Ended June 2014 ^{1/}
Gross leasable area (m ²) ^{2/}	443,500	443,300
Occupancy Rate	94.0%	93.7%
Average Monthly Rent per Leased m ²	^{3/} US\$10.29 Ps.138.77	^{4/} US\$10.64 Ps.138.32
Rolling 9 Month Average Lease Rate per m ²	^{5/} US\$10.31 Ps.136.45	^{4/} US\$10.23 Ps.134.03
Weighted Average Lease Term	5.9 years	6.0 years

1/ 4Q13 was the first quarter during which the MMREIT portfolio included retail/office properties therefore 12 month comparison not available.

2/ Includes 100% of the GLA of the nine retail/office properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa

3/ FX 13.4891 Peso/USD

4/ FX 13.0000 Peso/USD

5/ FX 13.1515 Peso/USD

6/ FX 13.1046 Peso/USD

7/ Rolling 6 Month Average

Excluding currency exchange impacts, Peso denominated retail rental rates increased slightly during the quarter. Rental rates across the retail/office segment decreased from US\$10.64 in the second quarter 2014 to US\$10.29 in the third quarter 2014. The decrease in rental rates was driven by fluctuations in the Mexican Peso/US Dollar exchange rate during the quarter.

MMREIT has included and will report retail rental rates in Mexican Pesos in future periods. Management believes that reporting in Pesos will provide investors with a better view of the performance of MMREIT's retail segment as retail rents are paid and accounted for in local currency.

"Our retail property administrators have done a great job driving interest in our properties and are seeking ways to increase income through advertising and other means," stated Lara. "We saw the results of those efforts this quarter and hope to

finalize a number of leases that are at advanced stages of negotiation. Additionally, as our customers head into the holiday season, our property administrators are focused on ensuring our properties have the right marketing strategies to help drive traffic into stores to deliver a strong end of year.”

Retail/Office Segment Leasing Activity

MMREIT reported signing 51 new and renewed retail/office leases 5,200 m² (56,500 ft²) during the quarter.

Distribution for Third Quarter 2014

On October 27, 2014, MMREIT declared a cash distribution of Ps.287.3 million or Ps.0.354 per certificate for the quarter ended September 30, 2014. This equates to Ps.0.475 per certificate before accounting for the issuance of 206.6 million additional certificates in the follow-on offering on September 18, 2014. MMREIT reaffirms its distribution guidance for the full year 2014 of Ps.1.15 billion.

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

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.

Disclosures Relating to Leverage

In accordance with the FIBRA regulations:

- MMREIT complies with the leverage limit of 50%, with leverage of 39.4% as of September 30, 2014
- MMREIT complies with the minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.0x, with a DSCR of 5.42x as of September 30, 2014

Please refer to the Supplementary Financial Information materials for details of how the above ratios are calculated together with detailed disclosures regarding MMREIT’s portfolio level debt facilities.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT will host an earnings conference call and webcast presentation on Tuesday, October 28, 2014 at 7:30 a.m. CT / 9:30 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 +1-877-304-8957. Call participants from outside the United States may dial +1-973-638-3235. Please ask for the Macquarie Mexican REIT Third Quarter 2014 Earnings Call.

An audio replay will be available two hours after the call's completion through midnight on October 30, 2014, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The pass code for the replay is 11054193. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the third quarter 2014 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 259 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of September 30, 2014). Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. 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.

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\$105 billion of total assets under management as of June 30, 2014 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\$396 billion (as of March 31, 2014).

* All figures are subject to rounding. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

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 authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of 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.

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. THIS ANNOUNCEMENT IS NOT FOR RELEASE IN ANY MEMBER STATE OF THE EUROPEAN ECONOMIC AREA

Investor Relations Contact:

Jaime del Rio
Head of Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Tel: +52 (55) 9178 7740
Email: 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

For press queries in Mexico, please contact:

CarralSierra PR & Strategic Communications
Jose Manuel Sierra
Cel: +52 1 (55) 5105 5907
Tel: +52 (55) 5286 0793
Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola
Cel: +52 1 (55) 39772778
Tel: +52 (55) 5286 0793
Email: darrazola@carralsierra.com.mx

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT SEPTEMBER 30, 2014 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31,

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

	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	5,550,822	2,118,348
Restricted cash	16,232	119,730
Trade and other receivables	96,570	85,963
Value added tax receivable	199,129	663,452
Other assets	17,177	75,142
Total current assets	5,879,930	3,062,635
Non-current assets		
Restricted cash	132,038	109,854
Other assets	30,929	14,145
Equity accounted investees	710,892	-
Goodwill	931,605	931,605
Investment properties	25,168,078	23,514,719
Total non-current assets	26,973,542	24,570,323
Total assets	32,853,472	27,632,958
Current liabilities		
Trade and other payables	223,741	198,936
Interest-bearing liabilities	-	650,310
Other liabilities	108,758	182,981
Tenant deposits	13,759	16,102
Total current liabilities	346,258	1,048,329
Non-current liabilities		
Tenant deposits	223,205	231,782
Interest-bearing liabilities	12,956,832	12,336,803
Total non-current liabilities	13,180,037	12,568,585
Total liabilities	13,526,295	13,616,914
Net assets	19,327,177	14,016,044
Equity		
Contributed equity	19,216,323	14,507,535
Retained earnings/(accumulated losses)	110,854	(491,491)
Total equity	19,327,177	14,016,044

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	3 months ended		9 months ended	
	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000	Sep 30, 2014 \$'000	Sep 30, 2013 \$'000
Property related income	543,760	411,288	1,600,717	1,229,429
Property expenses	(75,876)	(36,074)	(225,337)	(131,346)
Net property income	467,884	375,214	1,375,380	1,098,083
Management fees	(36,437)	(40,228)	(107,109)	(115,461)
Transaction related expenses	(2,884)	(49,518)	(31,894)	(72,929)
Professional, legal and other fees and expenses	(4,371)	(16,543)	(38,168)	(34,804)
Total expenses	(43,692)	(106,289)	(177,171)	(223,194)
Finance costs	(163,898)	(127,116)	(509,485)	(397,989)
Interest income	4,263	55,467	41,014	84,434
Other income	53,980	66,009	53,980	110,312
Share of profits from equity accounted investees	11,755	-	24,721	-
Foreign exchange loss	(363,411)	(79,492)	(326,541)	(56,490)
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	638,399	175,409	570,608	548,689
Unrealised gain/(loss) on investment property measured at fair value	408,586	(112,088)	408,586	(112,088)
Profit for the period	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Other comprehensive income				
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-
Total comprehensive income for the period	1,013,866	247,114	1,461,092	1,051,757
Earnings per CBFI*				
Basic earnings per CBFI (pesos)	1.60	0.44	2.38	1.87
Diluted earnings per CBFI (pesos)	1.60	0.41	2.38	1.74

* Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Contributed Equity \$'000	Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000	Total \$'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
Distributions to CBFI holders	-	(550,151)	(550,151)
Total comprehensive income for the period	-	1,051,757	1,051,757
Total equity at September 30, 2013	13,471,334	(223,493)	13,247,841
Total equity at January 1, 2014	14,507,535	(491,491)	14,016,044
Issued CBFIs, net of issue costs	4,708,788	-	4,708,788
Distributions to CBFI holders	-	(858,747)	(858,747)
Total comprehensive income for the period	-	1,461,092	1,461,092
Total equity at September 30, 2014	19,216,323	110,854	19,327,177

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	9 months ended	
	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013
	\$'000	\$'000
	Inflows / (Outflows)	Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit for the period	1,461,092	1,051,757
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(570,608)	(548,689)
Unrealised (gain)/loss on investment property measured at fair value	(408,586)	112,088
Straight line rental income adjustment	(14,826)	(7,510)
Leasing commissions amortization	13,327	3,751
Net foreign exchange gain	326,541	56,490
Finance costs recognized in profit for the period	509,485	397,989
Other income	(53,980)	(110,312)
Share of profits from equity accounted investees	(24,721)	-
Movements in working capital:		
Decrease in receivables	494,897	2,462,963
(Decrease)/increase in payables	(29,478)	88,429
Net cash flows from operating activities	1,703,143	3,506,956
Investing activities:		
Investment property and capital expenditure	(635,904)	(107,239)
Investment in equity accounted investees	(691,684)	-
Distributions received from equity accounted investees	5,513	-
Net cash flows used in investing activities	(1,322,075)	(107,239)
Financing activities:		
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees	255,851	-
Payment of interest-bearing liabilities	(663,443)	(893,942)
Interest paid	(458,880)	(316,956)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	4,708,788	1,349,411
Distributions to CBFI holders	(858,747)	(550,151)
Net cash flows from/(used) in financing activities	2,983,569	(411,638)
Net increase in cash and cash equivalents	3,364,637	2,988,079
Cash, cash equivalents at the beginning of the period	2,347,932	1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(13,477)	17,829
Cash, cash equivalents at the end of the period*	5,699,092	4,406,670

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the period is restricted cash of \$148.3 million (2013: \$229.6 million).



MACQUARIE

Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT Third Quarter 2014 Results Presentation

October 28, 2014

3Q14 Financial Performance



Metric	3Q 2014 (Ps. millions)	3Q 2013 (Ps. millions)	Variance (Ps. millions)	Variance (%)
Total revenues	588.5	411.3	177.2	43.1%
Net Operating Income ¹	504.0	382.5	121.5	31.8%
Net profit	1,013.9	247.1	766.8	310.3%
Funds From Operations ²	295.9	262.2	33.7	12.9%

1. NOI includes rental income, plus expense recoveries and parking income, minus property operating expenses (including property administration fees)

2. FFO is equal to NOI minus corporate general and administrative expenses, debt service and management fees

Funds From Operations

As of September 30, 2014



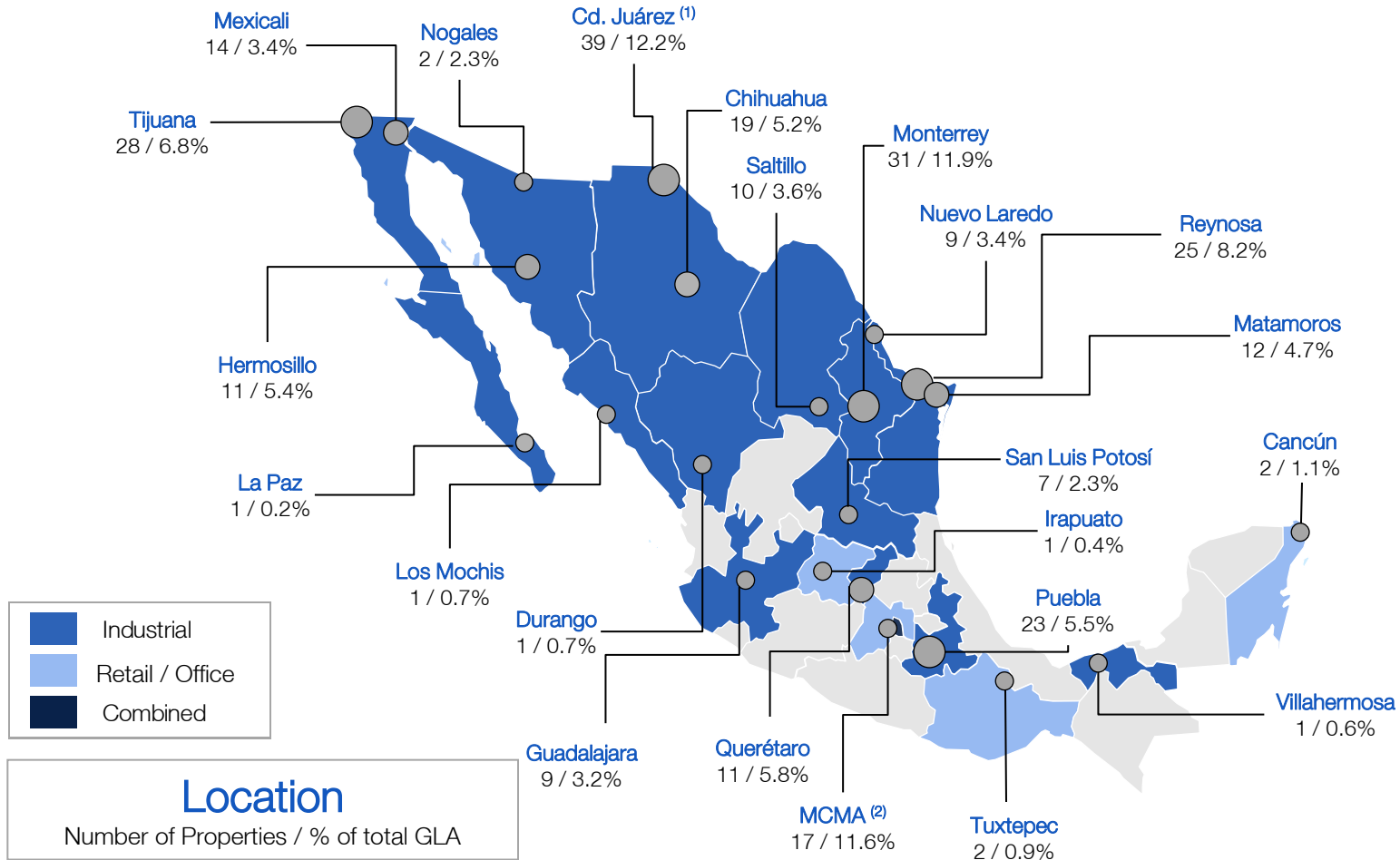
	3Q 2014 Ps. (millions)	3Q 2013 Ps. (millions)
Net Operating Income ¹	504.0	382.5
Management Fees	(36.4)	(40.2)
Professional and legal expenses (excluding property accounting fees and insurance)	(4.4)	(16.5)
EBITDA	463.2	325.7
Interest income	4.3	55.5
Interest expense ²	(171.5)	(119.0)
Funds From Operations	295.9	262.2

1. NOI includes rental income, plus expense recoveries and parking income, minus property operating expenses (including property administration fees)

2. Excludes amortization of upfront borrowing costs

Consolidated Real Estate Portfolio

as of September 30, 2014



(1) Includes one property in Ascensión, Chihuahua

(2) Mexico City Metropolitan Area (MCMA)

Note: Includes 9 retail/office properties held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa

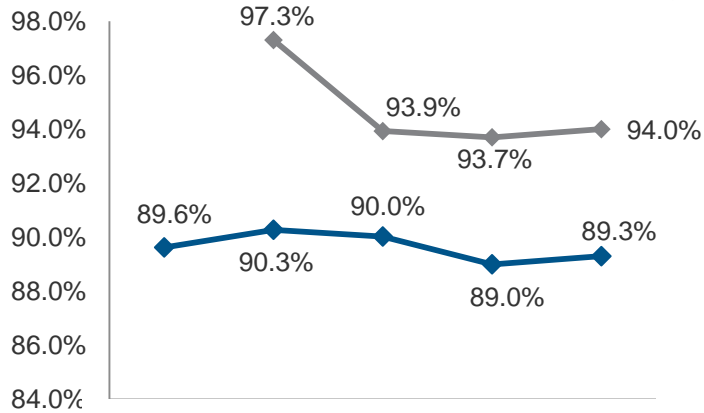
3Q14 Portfolio Performance



MMREIT had portfolio-wide occupancy of 90.0% at the end of Q3 2014

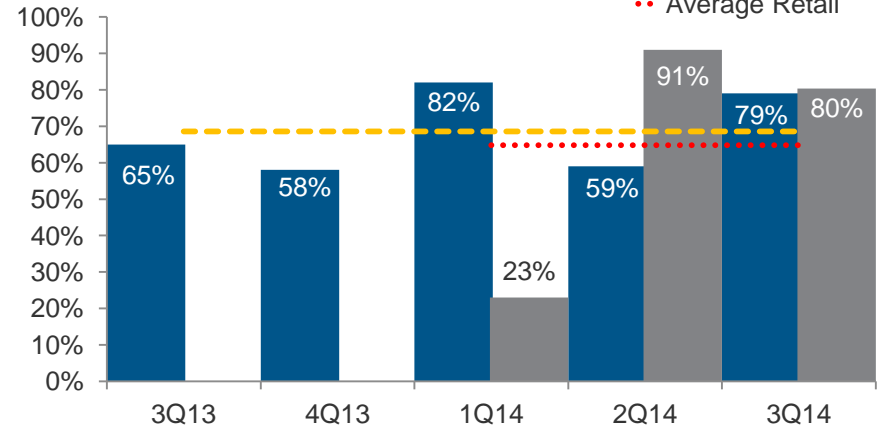
Occupancy
(end of Qtr)

Industrial
Retail



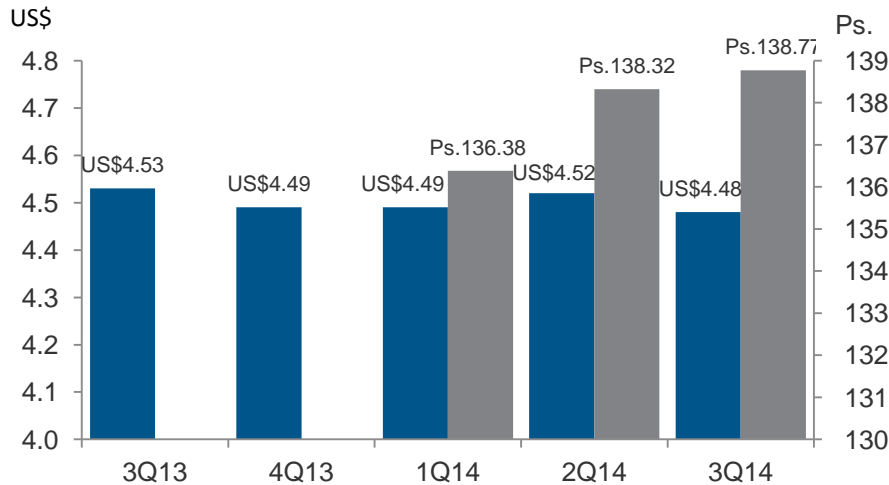
Retention Rate
(by signing/execution date)

Industrial
Retail
Average Industrial
Average Retail



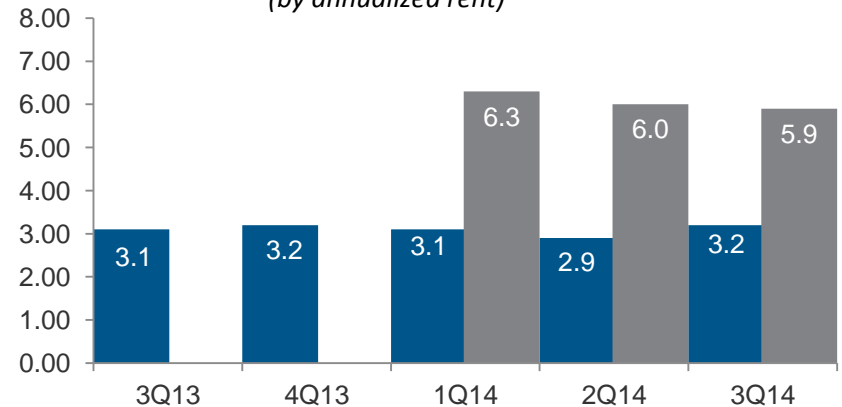
Rental Rates
(Avg Monthly Rent per Leased m²)

Industrial (US\$)
Retail (Ps.)



Weighted Avg Lease Term (years)
(by annualized rent)

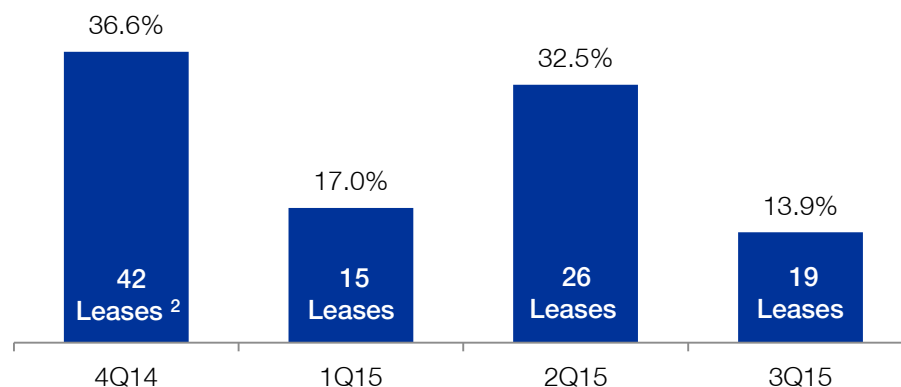
Industrial
Retail



3Q14 Industrial Overview



Next 12 months expirations by quarter – 21.0%¹ portfolio rollover



1.- As a percentage of leased area

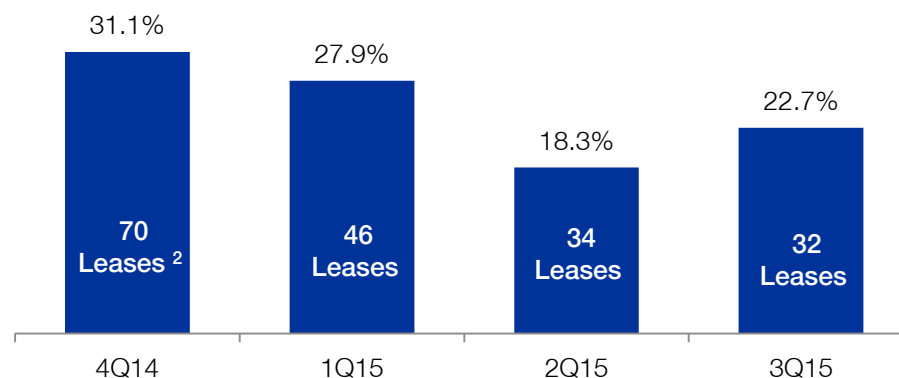
2.- Includes six leases that expired on September 30, 2014

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	202	26	30	1	259
Number of Tenants	254	37	66	2	359
Square Meters '000s	2,088.2	337.8	211.1	17.9	2,655.1
Occupancy	86.9%	98.5%	97.1%	100.0%	89.3%
% Annualized Base Rent	75.9%	13.8%	9.4%	0.8%	100.0%
Avg. Monthly US\$ Rent per Leased m ²	\$4.44	\$4.41	\$4.88	\$4.94	\$4.48

3Q14 Retail Overview



Next 12 months expirations by quarter – 4.4%¹ portfolio rollover



1.- As a percentage of leased area
2.- Includes eight leases that expired on September 30, 2014

	NORTH	BAJIO	CENTRAL	OTHER	TOTAL
Number of Buildings	1	2	10	4	17
Number of Tenants	69	52	472	136	729
Square Meters '000s	35.4	25.7	320.1	62.3	443.5
Occupancy	78.0%	95.0%	97.1%	86.8%	94.0%
% Annualized Base Rent	8.0%	4.3%	78.3%	9.4%	100%
Avg. Monthly Rent ³ per Leased m ²	US\$ 12.35	US\$ 7.58	US\$ 10.81	US\$ 7.45	US\$ 10.29
	Ps. 166.6	Ps. 102.2	Ps. 145.83	Ps. 100.43	Ps. 138.77

3. - FX 13.4891

2014 Leasing Outlook

We believe MMREIT is well positioned to capitalize on anticipated rental recovery in Mexico

3Q14 Industrial Leasing Highlights:

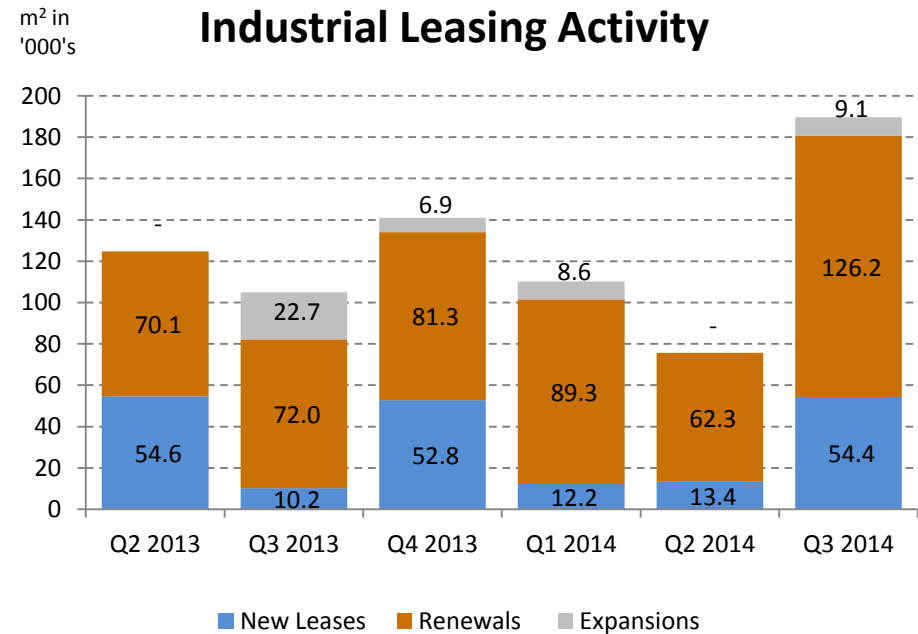
- Robust building expansion pipeline and the most active leasing quarter since Dec 2012: 189,700 m² (2.0 million ft²) signed new and renewed

Looking Ahead:

- Mexican industrial property market stability
- Good activity regarding vacancies, especially in Tijuana, Monterrey and Reynosa

3Q14 Retail/Office Leasing Highlights:

- New and renewed retail/office leases totaling approximately 5,200 m² (56,500 ft²) signed



2014 Distributions



Distribution of Ps.0.475
per certificate¹

Distribution of Ps.0.475
per certificate¹

Distribution of Ps.0.354
per certificate²

First Quarter

Second Quarter

Third Quarter

FY 2014 Guidance of Ps.1.15 billion

- MMREIT expects to make cash distributions of Ps.0.354 per certificate, in each of the third and fourth quarters 2014 (based on 811,363,500 certificates). This equates to Ps.0.475 paid in each of the first two quarters.
- FFO increased 12.9% to Ps. 295.9 million in the third quarter of 2014 from Ps. 262.2 million in the third quarter 2013

1. Based on 604,750,917 certificates (pre certificate issuance on September 18, 2014)

2. Based on 811,363,500 certificates (post certificate issuance on September 18, 2014)

Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

None of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of 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.

This document is not for release in any member state of the European Economic Area.



Macquarie Mexican REIT

Manager Statement for the Third Quarter 2014

Dear Investors,

We are pleased to provide you with this summary of MMREIT's third quarter 2014 results.

Highlights

MMREIT delivered solid financial results for the third quarter of 2014 with year over year and sequential improvement driven by prior period acquisitions and increased occupancy levels.

MMREIT reported a 43.1% increase in proportionately combined revenues to Ps.588.5 million for the quarter ended September 30, 2014, compared with Ps.411.3 million in the prior comparable period. Proportionately combined revenue for the nine months ended September 30, 2014 rose 37.3% to Ps.1,688.5 million from Ps.1,229.4 million in the prior comparable period. The increase in both the quarter and nine month period reflects primarily the expansion of MMREIT's portfolio of high quality real estate assets over the past year.

MMREIT's proportionately combined revenue corresponds to a GLA of 3,100,000 m² (33,400,000 ft²) as of September 30, 2014, which includes:

- 2.7 million m² (28.6 million ft²) of industrial properties
- 251,000 m² (2,700,000 ft²) of fully owned retail/office properties
- 192,200 m² (2,100,000 ft²) of retail/office properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa.

Funds From Operations (FFO) increased 12.9% to Ps.295.9 million in the third quarter of 2014 compared with Ps.262.2 million in the prior comparable period. FFO increased 22.8% to Ps.849.7 million for the nine months ended September 30, 2014 compared with Ps.692.0 million for the nine months ended September 30, 2013. FFO also increased primarily due to growth through acquisitions.

Market Metrics (October 24, 2014)

Ticker	BMV: FIBRAMQ
Price	Ps.23.97
Market Cap	Ps.19.45 billion
Certificates o/s	811.36 million
30 Day Avg Daily Volume	5.12 million

MMREIT had 811,363,500 real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) outstanding as of September 30, 2014.

Portfolio Activity

MMREIT experienced its most active leasing quarter since its December 2012 launch.

MMREIT leased a record 189,700 m² (2.0 million ft²) of industrial space and 5,300 m² (56,500 ft²) of retail/office space during the quarter. Portfolio wide occupancy for the third quarter of 2014 increased by 40 basis points to 90.0% compared with the third quarter in 2013 and increased by 30 basis points compared with the second quarter in 2014. Management views this as an indication that demand in the markets in which the business operates is trending positively.

Occupancy rates across the industrial segment increased sequentially as the leasing environment benefitted from renewed activity, particularly in Mexico's manufacturing sector.

Industrial rental rates based on the rent roll as at the end of the third quarter decreased to an average of US\$4.48 per

Manager Statement Third Quarter 2014

square meter, per month, from US\$4.53 per square meter, per month at the end of the third quarter of 2013. The approximately 1% decrease is the result of the acquisition of 15 industrial properties during the fourth quarter of last year which had a lower average rental rate than the original portfolio, and the renewal of certain contracts which had pre-global financial crisis (GFC) rental rates. The vast majority of our leases have been signed or renewed after the start of the GFC.

Excluding currency exchange impacts, underlying Peso denominated retail rental rates increased slightly during the quarter. Rental rates across the retail/office segment decreased from US\$10.64 in the second quarter 2014 to US\$10.29 in the third quarter 2014. The decrease in US Dollar equivalent rental rates was driven by fluctuations in the Mexican Peso/US Dollar exchange rate during the quarter.

MMREIT has included and will report retail rental rates in Mexican Pesos in future periods. Management believes that reporting in Pesos will provide investors with a better view of the performance of MMREIT's retail segment as retail rents are paid and accounted for in local currency.

Distributions

On October 27, 2014, MMREIT declared a cash distribution of Ps.287.3 million or Ps.0.354 per certificate for the quarter ended September 30, 2014. This equates to the Ps.0.475 per certificate paid in each of the first and second quarters of 2014 before taking into account the issuance of 206.6 million additional certificates in the follow-on offering on September 18, 2014. MMREIT reaffirms its distribution guidance for the full year 2014 of Ps.1.15 billion.

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Contact Information

Jaime del Río

Investor Relations

+52 (55) 9178 7740

jdellrio@macquarie.com

Paula Chirhart

Corporate Communications

+1 212 231 1239

paula.chirhart@macquarie.com

Headquarters

Macquarie Mexican REIT

Mexico City Office
Reforma 115, Lv 14
Lomas De Chapultepec
Ciudad de México
+52 (55) 9178 7700

Important Information

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

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

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



FIBRA Macquarie México

Mensaje del Director General al Tercer Trimestre de 2014

Estimados Inversionistas,

Nos complace ofrecerles el siguiente resumen de resultados de FIBRAMM al tercer trimestre de 2014.

Lo más Destacado

FIBRAMM logra resultados financieros sólidos para el tercer trimestre de 2014 con una mejora año a año y secuencial impulsada por las adquisiciones del periodo anterior y un incremento en los niveles de ocupación.

FIBRAMM reportó un aumento de 43.1% en los ingresos proporcionalmente combinados a \$588.5 millones de pesos para el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2014 comparado con \$411.3 millones en el periodo comparable anterior. El ingreso proporcionalmente combinado para los nueve meses al cierre de septiembre de 2014 se elevó 37.3% a \$1,688.5 millones de pesos desde \$1,229.4 millones en el periodo comparable anterior. El incremento en el trimestre y el periodo de nueve meses refleja principalmente la expansión del portafolio de FIBRAMM en propiedades inmobiliarias de alta calidad durante el año pasado.

El ingreso proporcionalmente combinado de FIBRAMM corresponde a un Área Bruta Rentable (GLA) de 3,100,000 m² (33,400,000 ft²) al 30 de septiembre de 2014, que incluye:

- 2,700,000 m² (28,600,000 ft²) de propiedades industriales
- 251,000 m² (2,700,000 ft²) de propiedades comerciales/oficinas en propiedad al 100%
- 192,200 m² (2,100,000 ft²) de propiedades comerciales/oficinas de la alianza al 50% con Grupo Frisa.

Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) se incrementaron 12.9% a \$295.9 millones en el tercer trimestre de 2014 comparado con \$262.2 millones en el periodo comparable anterior. Los FFO se incrementaron

22.8% a \$849.7 millones de pesos en los nueve meses al 30 de septiembre de 2014 comparado con \$692.0 millones de pesos por los nueve meses al 30 de septiembre de 2013. Los FFO también aumentaron principalmente debido al crecimiento a través de adquisiciones.

Cifras Del Mercado (Octubre 24, 2014)

Clave	BMV: FIBRAMQ
Precio	Ps.23.97
Capitalización de Mercado	Ps.19.45 mil millones
Certificados en circulación	811.36 mil millones
Volumen promedio de los últimos 30 días	5.12 mil millones

FIBRAMM contaba con 811,363,500 *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* en circulación al 30 de septiembre de 2014.

Actividad del Portafolio

FIBRAMM experimentó su trimestre más activo en arrendamientos desde su lanzamiento en diciembre de 2012.

FIBRAMM arrendó un récord de 189,700 m² (2.0 millones ft²) en espacio industrial y 5,300 m² (56,500 ft²) de espacio comercial/oficinas en el trimestre. La ocupación general del portafolio para el tercer trimestre de 2014 incrementó en 40 puntos base a 90.0% comparado con el tercer trimestre de 2013, pero aumentó 30 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2014. El equipo directivo percibe esto como un indicador de que la demanda en los mercados en los que opera el negocio tiene una tendencia positiva.

Mensaje del Director General al Tercer Trimestre de 2014

Las tasas de ocupación en el segmento industrial aumentaron secuencialmente ya que el entorno de arrendamiento se benefició de las renovaciones, particularmente en el sector de manufactura en México.

Las rentas con base en la lista de arrendamientos ("rent roll") a fines del tercer trimestre cayeron en un promedio de US\$4.48 por metro cuadrado, por mes, de US\$4.53 por metro cuadrado, por mes, a fines del tercer trimestre de 2013. El declive de aproximadamente 1% es resultado de la adquisición de 15 propiedades industriales durante el cuarto trimestre del año pasado, que tenían una renta promedio más baja que el portafolio original, y a la renovación de ciertos contratos con rentas anteriores a la crisis financiera global ("CFG"). La gran mayoría de los contratos de FIBRAMM se han firmado o renovado después del inicio de la CFG.

Excluyendo el impacto del tipo de cambio, las rentas comerciales denominadas en pesos se incrementaron ligeramente durante el trimestre. Las rentas en el segmento comercial/oficinas cayeron de US\$10.64 en el segundo trimestre de 2014 a US\$10.29 en el tercer trimestre de 2014. La caída en las rentas equivalentes en Dólares fue consecuencia de las fluctuaciones en el tipo de cambio Peso Mexicano/Dólar durante el trimestre.

FIBRAMM incluye y reportará las tarifas de renta comercial en pesos mexicanos en futuros periodos. El equipo

directivo cree que el reportar en pesos brinda a los inversionistas un mejor panorama del desempeño del segmento comercial de FIBRAMM ya que las rentas se pagan y contabilizan en la divisa local.

Distribuciones

El 27 de octubre de 2014, FIBRAMM declaró una distribución en efectivo de \$287.3 millones de pesos o \$0.354 por certificado para el trimestre al 30 de septiembre, 2014. Esto equivale a \$0.475 por certificado antes de considerar la emisión de 206.6 millones de certificados adicionales en la oferta subsecuente del 18 de septiembre, 2014. FIBRAMM reitera su estimado de distribución para el año 2014 de \$1.15 mil millones de pesos.

Agradecemos su apoyo a FIBRAMM.



Jaime Lara Medellín
Director General, FIBRAMM

Contactos

Jaime del Río

Relaciones con Inversionistas
Fibra Macquarie México

+52 (55) 9178 7740

jdelrio@macquarie.com

Paula Chirhart

Comunicación Corporativa

+1 212 231 1239

paula.chirhart@macquarie.com

Corporativo

Fibra Macquarie México

Ciudad de México

Reforma 115

Lomas De Chapultepec

Ciudad de México

+52 55 9178 7700

Información adicional

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

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

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