



Eventos Relevantes

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

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

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

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

Resultados Financieros del Segundo Trimestre del 2013

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

¹ USD=Ps.12.56

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

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

Resultados Operativos de las Propiedades y Actividad de Arrendamiento

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

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

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

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

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

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

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

Lo más destacado de la actividad de arrendamiento

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

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

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

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

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

Adquisiciones

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

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

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

Actividad de los mercados de capital

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

Distribución para el segundo trimestre del 2013

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

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

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

Estimado de Distribución para el 2013

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

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

Webcast y Conferencia Telefónica

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

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

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

Acerca de FIBRA Macquarie México

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

Acerca de Macquarie Group

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

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

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

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

Contacto, Relación con Inversionistas:

Eduardo Camarena

Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México

Tel: +52 (55) 9178 7730

Email: eduardo.camarena@macquarie.com

Contacto para medios internacionales:

Paula Chirhart

Corporate Communications, Macquarie Group

Tel: +1 212 231 1239

Email: paula.chirhart@macquarie.com

Contacto para medios en México:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 55 5105 5907

Tel: +52 55 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Andrea Barba

Cel: +52 55 3355 4968

Tel: +52 55 5286 0793

Email: abarba@carralsierra.com.mx

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

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

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

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

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		Capital contribuido	(Pérdidas acumuladas)/ Utilidades Retenidas	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	11	1,349,411	-	1,349,411
Distribución a los tenedores de los CBFIs		(266,569)	-	(266,569)
Utilidad integral del periodo		-	804,644	804,644
Capital total al 30 de junio de 2013		13,204,765	79,545	13,284,310

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

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



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES SECOND QUARTER 2013 EARNINGS AND DISTRIBUTION

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

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

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

Second Quarter 2013 Financial Results

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

⁴ USD=Ps.12.56

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

Property Operating Results and Leasing Activity

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

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

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

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

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

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

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

Leasing Activity Highlights

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

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

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

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

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

Acquisitions

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

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

Capital Markets Activity

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

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

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

Distribution for Second Quarter 2013

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

Distribution Guidance for 2013

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

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

Webcast and Conference Call

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

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

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

About Macquarie Mexican REIT

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

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

About Macquarie Group

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

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

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

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

Investor Relations Contact:

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

For international press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

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

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

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

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESO

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

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

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

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

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

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

		Contributed Equity	(Accumulated Losses)/ Retained Earnings	Total
	Note	\$'000	\$'000	\$'000
Total equity at January 1, 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	11	1,349,411	-	1,349,411
Distribution to CBFI holders	11	(266,569)	-	(266,569)
Total comprehensive profit for the period		-	804,644	804,644
Total equity at June 30, 2013		13,204,765	79,545	13,284,310

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

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

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