

Eventos Relevantes



FIBRA MACQUARIE MÉXICO DA A CONOCER SUS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2012

- La mayor oferta pública inicial de un fideicomiso de inversión en bienes raíces en la Bolsa Mexicana de Valores, logra ingresos brutos por MX\$12.8 mil millones (aproximadamente US\$1,000 millones) desde su oferta pública inicial el pasado 19 de diciembre de 2012
- Adquirió el 2º portafolio industrial más grande de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados en área bruta arrendable por aproximadamente MX\$18.5 mil millones (US\$1.4 mil millones)
- La tasa de ocupación del portafolio se incrementó un punto porcentual, de 91.1% al cierre del 3er trimestre de 2012, a 92.1% en el 4º trimestre de 2012
- Los ingresos totales del 4º trimestre de 2012 sumaron MX\$156.1 millones; los ingresos netos por operaciones MX\$152.0 millones (aproximadamente US\$11.7 millones)
- Los Fondos de Operaciones fueron iguales a MX\$121.7 millones (aproximadamente US\$9.4 millones) en el 4º trimestre de 2012

CIUDAD DE MÉXICO, 25 DE FEBRERO, 2013 — FIBRA Macquarie México

(FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ), propietario del segundo portafolio inmobiliario industrial más grande en México, anunció el día de hoy sus resultados para el cuarto trimestre al 31 de diciembre, 2012.

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI) de FIBRAMM empezaron a negociarse en la Bolsa Mexicana de Valores el pasado 14 de diciembre, y FIBRAMM completó la adquisición de su portafolio inicial de 244 propiedades el 19 de diciembre de 2012. La información que se ofrece a continuación corresponde únicamente al periodo operativo del trimestre entre el 19 de diciembre y el 31 de diciembre de 2012 en el que FIBRAMM operó como una empresa pública, de acuerdo con los requerimientos regulatorios.

“Estamos muy satisfechos con la exitosa oferta global de FIBRAMM,” dijo Nick O’Neil, Director de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., administradora de FIBRAMM. “Percibimos la sólida respuesta que recibimos como un reflejo del atractivo de las oportunidades inmobiliarias en México para inversionistas locales e

internacionales por igual, así como de la fortaleza de nuestro portafolio inicial. Creemos que FIBRAMM está bien posicionado para capitalizar las tendencias en México, derivadas de la cambiante dinámica del mercado inmobiliario.”

Resultados al cuarto trimestre de 2012

Los ingresos totales de FIBRAMM en el cuarto trimestre abreviado sumaron MX\$156.1 millones (aproximadamente US\$12.0 millones), incluyendo una ganancia única por terminación de contrato por MX\$98.3 millones (aproximadamente US\$ 7.6 millones) que se recibió durante el periodo. Las ganancias por rentas totalizaron MX\$56.3 millones (aproximadamente US\$4.3 millones). Los ingresos netos por operaciones (NOI, por sus siglas en inglés) en el trimestre sumaron MX\$152.0 millones (aproximadamente US\$11.7 millones). El NOI por CBFI fue de MX\$0.30 (aproximadamente US\$0.02), con base en 511,856,000 CBFI al 31 de diciembre de 2012. La pérdida neta del cuarto trimestre, durante el periodo de operaciones comprendido entre el 19 de diciembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, totalizó MX\$725.1 millones, o MX\$1.42 por CBFI, con base en 511,856,000 CBFI al 31 de diciembre, 2012.

Los Fondos de Operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés) del cuarto trimestre sumaron MX\$121.7 (aproximadamente US\$9.4 millones), o MX\$0.24 (aproximadamente US\$0.02) por CBFI.

La pérdida neta del trimestre se debió principalmente a cargos relacionados con los costos de transacción asociados a la oferta global de FIBRAMM, así como a la adquisición del portafolio inicial. Todos los costos de adquisición relacionados con el portafolio inicial se han liquidando de acuerdo con las IFRS 3 Business Combinations, en la medida en que no se relacionen directamente con la emisión de renta variable o deuda.

El efectivo total y los equivalentes a efectivo sumaron MX\$1.3 mil millones (aproximadamente US\$101.8 millones) al 31 de diciembre, 2012. Los pasivos totales extraordinarios al cierre del cuarto trimestre sumaron MX\$11.0 mil millones (aproximadamente US\$848.9 millones). Al 31 de diciembre de 2012, el valor del portafolio de propiedades de FIBRAMM fue de MX\$18.5 mil millones (aproximadamente US\$1.4 mil millones). El total de deudores y otras cuentas por

cobrar, con IVA incluido, sumó MX\$2.6 mil millones (aproximadamente US\$198.5 millones).

“Estamos satisfechos con las tendencias emergentes en nuestro portafolio en términos de actividad de ocupación y renta,” dijo Jaime Lara, Director General de FIBRAMM. “Al visualizar el 2013, nuestro principal enfoque será mejorar la tasa de ocupación y rentas del portafolio, así como buscar oportunidades para diversificarnos aún más.”

Resultados de operación de las propiedades y actividad de arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2012, FIBRAMM poseía 244 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable. La ocupación total consolidada fue del 92.1% al cierre del cuarto trimestre, un punto porcentual por sobre el 91.1% al 30 de septiembre de 2012, debido al incremento en la actividad arrendataria en los mercados clave de Chihuahua, Reynosa, Tijuana, Nuevo Laredo y Ciudad Juárez. El plazo promedio de renta restante calculado en el portafolio, con base en una Base de Renta Anualizada) al 30 de septiembre de 2012 fue de 3.4 años, y se incrementó a 3.5 años al 31 de diciembre de 2012, debido a renovaciones y nuevos contratos con duración más larga. FIBRAMM también ha atestiguado un aumento en los plazos promedio de renta principalmente debido a que los arrendatarios principales han extendido sus contratos ya existentes.

FIBRAMM firmó contratos que sumaron aproximadamente 160,000 metros cuadrados en el cuarto trimestre de 2012. Las tarifas de renta en los contratos firmados se mantuvieron igual en comparación con el tercer trimestre de 2012. El porcentaje de retención en nuestro portafolio para el cuarto trimestre del 2012 fue de 85% basado en el área arrendable.

“Continuamos viendo una recuperación general en muchos de los mercados en los que FIBRAMM opera. Más notablemente, Ciudad Juárez, nuestro mercado más importante, ha experimentado un resurgimiento en el interés e inversiones, lo que ha impulsado la tasa de ocupación. Si bien las tarifas de la renta en este mercado no se han recuperado del todo, esperamos un cambio durante los próximos meses,” agregó Jaime Lara.

Transacciones en mercados de capital

FIBRAMM se estableció como un fideicomiso de inversión en bienes raíces, especializado en bienes inmuebles comerciales, industriales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades generadoras de ingresos estables. El 19 de diciembre de 2012, FIBRAMM completó su oferta global por 511,856,000 CBFIs, que generó ingresos brutos por MX\$12.8 mil millones (aproximadamente US\$1.0 mil millones). El 17 de enero de 2013, de acuerdo con las condiciones establecidas en la oferta global, los suscriptores ejercieron parcialmente la opción de sobreasignación otorgada y FIBRAMM emitió 55,310,126 CBFIs adicionales, generando una cantidad adicional de MX\$1.4 mil millones (aproximadamente US\$110 millones) en ingresos brutos, elevando la cantidad total extraordinaria de CBFIs a 567,166,126.

El ingreso total bruto de la oferta global, considerando la opción parcialmente ejercida de la sobreasignación, acumuló MX\$14.2 mil millones (aproximadamente US\$1.1 mil millones).

Primera asamblea de accionistas

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

Instauración del Comité de Auditoría y Mejores Prácticas

El 5 de febrero de 2013, se constituyó formalmente el Comité de Auditoría y Mejores Prácticas de FIBRAMM, conformado por los tres miembros independientes del Comité Técnico, con el Sr. Salazar como su Presidente.

Repago de facilidades del IVA

El 13 de febrero de 2013, FIBRAMM ejerció su derecho a prepagar voluntariamente su facilidad de US\$70 millones a corto plazo con Macquarie Bank Limited (MBL).

Considerando los ahorros en gastos por intereses y la consecuente reducción en apalancamiento, FIBRAMM decidió prepagar su deuda de corto plazo con MBL usando el efectivo disponible después de la conclusión de su oferta global y la opción parcialmente ejercida de sobreasignación.

Webcast y conferencia telefónica

FIBRAMM ofrecerá una transmisión vía webcast y conferencia telefónica con el fin de explicar los resultados trimestrales y las actuales condiciones del mercado, el martes 26 de febrero de 2013 a las 7:30 a.m. CST / 8:30 a.m. EST. A la conferencia telefónica, que estará disponible también vía webcast, se puede acceder en línea en www.macquarie.com/mmreit o llamando al número gratuito +1-877-303-6152. Aquellos que deseen conectarse desde fuera de Estados Unidos pueden marcar +1-678-809-1066. Favor de solicitar la teleconferencia sobre el reporte de resultados de FIBRA Macquarie México del 4º trimestre.

Una repetición del audio estará disponible hasta el 1 de marzo de 2013, llamando al +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para llamadas desde fuera de Estados Unidos. La contraseña para la repetición es 14621495. También estarán disponibles un archivo del webcast de la conferencia telefónica y una copia de la información financiera del cuarto trimestre en la página web de FIBRAMM: www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de FIBRA Macquarie México

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

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 13,500 personas y cuenta con activos bajo administración por más de US\$353 mil millones (al 30 de septiembre de 2012).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de Macquarie, es un gestor global de activos alternativos especializado en inversiones en infraestructura, bienes raíces, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets administra 49 fondos con \$101 mil millones de 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 importantes 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 ESTADOS UNIDOS DE 1933, ENMENDADA.

Contacto, Relación con Inversionistas:

Eduardo Camarena
Relación con Inversionistas, Macquarie Mexican REIT
Tel: +52 55 9178 7730
Email: eduardo.camarena@macquarie.com

Contacto para medios internacionales:

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

Para medios en México, favor de contactar:

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

Estados financieros consolidados no auditados

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	2012 \$'000
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento de propiedades	3(a)	57,787
Gastos de propiedades		(4,099)
Ingreso neto por propiedades		53,688
Otros ingresos y cargos de operación	3(b)	(278,125)
Otros ingresos	3(a)	99,911
Total de gasto operativo neto de gastos de propiedad		(124,526)
Gastos		
Honorarios de administración	3(c)	(4,558)
Costos financieros	3(d)	(21,350)
Gastos relacionados con la transacción de colocación	3(e)	(569,002)
Otros gastos de operación	3(f)	(5,663)
Total de gastos		(600,573)
Pérdida del periodo		(725,099)
Otros ingresos integrales		
Otros ingresos integrales		-
Total de pérdida integral por el periodo		(725,099)
Resultado por CBFi		
Resultado por CBFi básico	6	(1.42)
Resultado por CBFi diluido	6	(1.27)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	2012 \$'000
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1,324,884
Deudores y otras cuentas por cobrar	8	2,563,886
Total de activos circulantes		3,888,770
Activos no circulantes		
Otros activos	9	75,878
Propiedades de inversión	10	18,476,822
Total de activos no circulantes		18,552,700
Total de activos		22,441,470
Pasivos circulantes		
Acreedores y otras cuentas por pagar	11	14,286
Deuda	13	886,794
Total de pasivos circulantes		901,080
Pasivos no circulantes		
Otros pasivos	12	465,706
Deuda	13	9,677,860
Total de pasivos no circulantes		10,143,566
Total de pasivos		11,044,646
Activos netos		11,396,824
Capital contable		
Capital contable contribuido	14	12,121,923
Pérdidas acumuladas	15	(725,099)
Total de capital contable		11,396,824

ESTADO CONSOLIDADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	Capital contable contribuido \$'000	Pérdidas del periodo \$'000	Total \$'000
Contribución inicial al 14 de noviembre de 2012		50	-	50
Capital contable contribuido, neto de costos de emisión	16,17	12,121,873	-	12,121,873
Total de las pérdidas integrales por el periodo		-	(725,099)	(725,099)
Total de capital contable al 31 de diciembre de 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

	Nota	2012 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Pérdidas del periodo		(725,099)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(319)
Pérdidas en cambio neta no realizada por cambio de divisas extranjeras	3(b)	198,076
Costos financieros	3(d)	21,350
Aumento en cuentas por cobrar	8	(2,563,886)
Aumento en cuentas por pagar	11	14,286
Depósitos de garantía recibidos de arrendatarios	12	224,838
Flujos de efectivo netos de actividades de operación		(2,830,754)
Actividades de inversión:		
Compra de propiedades de inversión	10	(18,235,636)
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión		(18,235,636)
Actividades de financiamiento:		
Producto de deuda, neto de cargos de líneas de crédito		10,362,372
Intereses pagados		(17,404)
Reservas mantenidas por los acreedores		(75,878)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de recaudación de capital	14	12,121,923
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		22,391,013
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,324,623
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		-
Efecto de variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		261
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7	1,324,884

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FOURTH QUARTER 2012 EARNINGS RESULTS

- Largest REIT IPO ever on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*); raised gross proceeds of MX\$12.8 billion (approximately US\$1 billion) from its global offering on December 19, 2012
- Acquired the 2nd largest industrial portfolio in Mexico with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area, for approximately MX\$18.5 billion (US\$1.4 billion)
- Portfolio occupancy rate increased one percentage point from 91.1% at the end of 3Q12 to 92.1% at 4Q12
- Total revenues for 4Q12 were MX\$156.1 million (approximately US\$12.0 million); Net Operating Income of MX\$152.0 million (approximately US\$11.7 million)
- Funds From Operations of MX\$121.7 million (approximately US\$9.4 million) in 4Q12

MEXICO CITY, FEBRUARY 25, 2013 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ), owner of the second largest industrial real estate portfolio in Mexico, announced today its results for the quarter ended December 31, 2012.

MMREIT's real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios* or "CBFIs") commenced trading on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) on December 14, 2012 and MMREIT completed the acquisition of its initial portfolio of 244 properties on December 19, 2012. The information provided below corresponds to the operational period during the quarter from December 19 to December 31, 2012 in which MMREIT operated as a publicly traded trust, per regulatory requirements.

"We are pleased with MMREIT's successful global offering," said Nick O'Neil, Director of Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., the manager of MMREIT. "We view the strong response we received as an indication of the attractiveness of the real estate opportunity in Mexico to both local and international investors, as well as of the strength of our initial portfolio. We believe MMREIT is well positioned to capitalize on the trends in Mexico that have arisen from the changing dynamics of the real estate market."

Fourth Quarter 2012 Results

MMREIT's total revenue in the abbreviated fourth quarter amounted to MX\$156.1 million (approximately US\$12.0 million), including one-time lease termination revenue of MX\$98.3 million (approximately US\$7.6 million) that was received during the period. Rental revenues totaled MX\$56.3 million (approximately US\$4.3 million). Net operating income (NOI) for the quarter was MX\$152.0 million (approximately US\$11.7 million). NOI per CBFI was MX\$0.30 (approximately US\$0.02), based on 511,856,000 total outstanding CBFIs as of December 31, 2012. Net loss for the fourth quarter, during the operating period of December 19, 2012 to December 31, 2012, totaled MX\$725.1 million, or MX\$1.42 per CBFI, based on 511,856,000 CBFIs as of December 31, 2012.

Funds from Operations ("FFO") for the fourth quarter totaled MX\$121.7 million (approximately US\$9.4 million), or MX\$0.24 (approximately US\$0.02) per CBFI.

The net loss for the quarter was principally due to transaction cost charges related to MMREIT's global offering as well as the initial portfolio acquisition. All acquisition costs related to the initial portfolio have been expensed in accordance with IFRS 3 Business Combinations to the extent they are not directly related to the issuance of equity or debt.

Total cash and cash equivalents amounted to MX\$1.3 billion (approximately US\$101.8 million) as of December 31, 2012. Total liabilities outstanding at the end of the fourth quarter totaled MX\$11.0 billion (approximately US\$848.9 million). As of December 31, 2012, the value of MMREIT's portfolio of properties was MX\$18.5 billion (approximately US\$1.4 billion). Traded and other receivables, including value added tax, totaled MX\$2.6 billion (approximately US\$198.5 million).

"We are pleased with the emerging trends in our portfolio in terms of occupancy and leasing activity," said Jaime Lara, CEO of MMREIT. "As we look ahead to 2013, our primary focus will be on improving portfolio occupancy and rental rates, as well as seeking opportunities to further diversify."

Property Operating Results and Leasing Activity

As of December 31, 2012, MMREIT owned 244 industrial properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area. Total consolidated occupancy was 92.1% at the end of the fourth quarter, up one percentage point from 91.1% as of September 30, 2012, due to increased leasing activity in the key markets of Chihuahua, Reynosa, Tijuana, Nuevo Laredo and Ciudad Juarez. The portfolio's weighted average remaining lease term (based on Annualized Base Rent) as of September 30, 2012 was 3.4 years, and increased to 3.5 years as of December 31, 2012 due to renewals and new leases having longer durations. MMREIT also noted an increase in the average lease terms primarily due to key tenants extending existing leasing contracts.

MMREIT signed leases totaling approximately 160,000 square meters in the fourth quarter of 2012. Rental rates on signed leases remained flat when compared to the third quarter of 2012. MMREIT's tenant retention rate was 85% in the fourth quarter of 2012 based on leasable area.

"We continue to see a general recovery in many of the markets in which MMREIT operates. Most notably, Ciudad Juarez, our most important market, has experienced a resurgence of interest and investment, driving occupancy rates up. While the rental rates in this market have not yet fully recovered, we expect this to change over the coming months," added Mr. Lara.

Capital Markets Transactions

MMREIT was established as a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*) targeting industrial, office and retail real estate in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. On December 19, 2012, MMREIT completed its global offering of 511,856,000 CBFIs, which generated gross proceeds of MX\$12.8 billion (approximately US\$1.0 billion). On January 17, 2013, pursuant to the conditions established in the global offering, the underwriters partially exercised the over-allotment option granted to them and MMREIT issued an additional 55,310,126 CBFIs, generating an additional MX\$1.4 billion (approximately US\$110 million) in gross proceeds and increasing the number of total outstanding CBFIs to 567,166,126. Total gross proceeds from the global offering, including from the partial exercise of the over-allotment option, amounted to MX\$14.2 billion (approximately US\$1.1 billion).

First Holders Meeting

On January 28, 2013, MMREIT held the initial meeting of CBI holders where the independence of the independent members of the Technical Committee, Dr. Alvaro de Garay, Mr. Juan Antonio Salazar and Mr. Luis Alberto Aziz, was confirmed. Holders did not exercise their right to appoint members of the Technical Committee at this time.

Establishment of Audit and Practices Committee

On February 5, 2013, MMREIT's Audit and Practices Committee was formally constituted, comprising the three independent members of the Technical Committee, with Mr. Salazar acting as Chairman.

Repayment of VAT Facility

On February 13, 2013, MMREIT exercised its right to voluntarily prepay its US\$70 million short-term facility with Macquarie Bank Limited (MBL). Considering the interest expense savings and the resulting reduction in leverage, MMREIT decided to prepay its short-term facility with MBL using available cash on hand after the completion of its global offering and the partially exercised over-allotment option.

Webcast and Conference Call

MMREIT will host a webcast and conference call to discuss quarterly results and current market conditions on Tuesday, February 26, 2013 at 7:30 a.m. CST / 8:30 a.m. EST. 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 Fourth Quarter 2012 earnings call.

An audio replay of the conference call will be available through March 1, 2013, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the US. The pass-code for the replay is 14621495. A webcast archive of the conference call and a copy of fourth quarter financial information will also be available on MMREIT's website:

www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.*) targeting industrial, retail and

office real estate opportunities in Mexico with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's initial portfolio consists of 244 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states. MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,500 people and has assets under management of over US\$353 billion (as of September 30, 2012).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, a division of Macquarie, is a leading global alternative asset manager specializing in investments across infrastructure, real estate, agriculture and energy. Macquarie Infrastructure and Real Assets manages 49 funds with US\$101 billion of assets under management across 25 countries (as of December 31, 2012).

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

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

Investor Relations Contact:

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

For international media press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 55 5105 5907

Tel: +52 55 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Andrea Barba

Cel: +52 55 3355 4968

Tel: +52 55 5286 0793

Email: abarba@carralsierra.com.mx**Unaudited consolidated financial statements****CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012**

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	2012 \$'000
Income		
Property rental income	3(a)	57,787
Property expenses		(4,099)
Net property income		53,688
Other operating income and charges	3(b)	(278,125)
Other income	3(a)	99,911
Total operating expense net of property expenses		(124,526)
Expenses		
Management fees	3(c)	(4,558)
Finance costs	3(d)	(21,350)
Transaction related expenses	3(e)	(569,002)
Other operating expenses	3(f)	(5,663)
Total expenses		(600,573)
Loss for the period		(725,099)
Other comprehensive income		
Other comprehensive income for the period		-
Total comprehensive loss for the period		(725,099)
Earnings per CBF		
Basic earnings per CBF	6	(1.42)
Diluted earnings per CBF	6	(1.27)

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2012

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	2012 \$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	7	1,324,884
Trade and other receivables	8	2,563,886
Total current assets		3,888,770
Non-current assets		
Other assets	9	75,878
Investment properties	10	18,476,822
Total non-current assets		18,552,700
Total assets		22,441,470
Current liabilities		
Trade and other payables	11	14,286
Interest bearing liabilities	13	886,794
Total current liabilities		901,080
Non-current liabilities		
Other liabilities	12	465,706
Interest bearing liabilities	13	9,677,860
Total non-current liabilities		10,143,566
Total liabilities		11,044,646
Net assets		11,396,824
Equity		
Contributed equity	14	12,121,923
Accumulated losses	15	(725,099)
Total equity		11,396,824

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	Contributed Equity \$'000	Accumulated Losses \$'000	Total \$'000
Initial contribution at November 14, 2012		50	-	50
Contributions of equity, net of issue costs	16,17	12,121,873	-	12,121,873
Total comprehensive loss for the period		-	(725,099)	(725,099)
Total equity at December 31, 2012		12,121,923	(725,099)	11,396,824

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2012

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

	Note	2012 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Loss for the period		(725,099)
Straight line rental income adjustment		(319)
Foreign currency exchange loss	3(b)	198,076
Finance costs	3(d)	21,350
Increase in receivables	8	(2,563,886)
Increase in payables	11	14,286
Security deposits received from tenants	12	224,838
Net cash flows from operating activities		(2,830,754)
Investing activities:		
Purchase of investment property	10	(18,235,636)
Net cash flows from investing activities		(18,235,636)
Financing activities:		
Proceeds from interest bearing liabilities, net of facility fees		,362,372
Interest paid		(17,404)
Reserves held by lenders		(75,878)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	14	12,121,923
Net cash flows from financing activities		22,391,013
Net increase in cash and cash equivalents		1,324,623
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		-
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		261
Cash and cash equivalents at the end of the period	7	1,324,884