



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE ANUNCIA ASAMBLEAS DE TENEDORES QUE SE CELEBRARÁN EL 27 DE AGOSTO 2014

MÉXICO, D.F., A 11 DE AGOSTO DE 2014 — FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy que se llevará a cabo una Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de FIBRAMM el 27 de agosto de 2014 a las 10:00 am en las oficinas del Representante Común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (Monex), ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, México, D.F.

El propósito principal de las asambleas es solicitar la aprobación para llevar a cabo lo siguiente:

- Modificar los documentos constitutivos de FIBRAMM a fin de conformarlos a la nueva regulación para FIBRAS emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cambios recientes en la ley del mercado de valores; y
- Emitir hasta 300 millones de CBFIs adicionales, los cuales serán conservados en tesorería para (i) ser ofrecidos en México y/o fuera de México, a través de ofertas públicas o privadas; y/o (ii) ser utilizados como contraprestación para inversiones en activos inmobiliarios

Los órdenes del día completos y los documentos que se presentarán en las asambleas pueden obtenerse a través del portal de internet de FIBRAMM en www.mmreit.com y en las oficinas de Monex. Una copia de la presentación se adjunta al presente documento.

Instrucciones para Asistir y Votar:

Los tenedores de CBFIs que deseen asistir a las asambleas deberán entregar a Monex los siguientes documentos a más tardar el 26 de agosto 2014 a las 18:00 horas: (i) la constancia de depósito que expida la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., evidenciando la tenencia de los CBFIs respectivos, en su caso, (ii) el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, evidenciando la tenencia de los CBFIs respectivos, en su caso, y (iii) de ser aplicable, la carta poder para hacerse representar en las asambleas, a través de mandato general o especial suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable. La entrega de documentos deberá hacerse en las oficinas de Monex, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 14, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F., a la atención de la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, de 9:00 a 18:00 horas, de lunes a viernes.

Los tenedores de los CBFIs deben contactar a su custodio para realizar los trámites necesarios. Para cualquier información adicional, incluyendo los datos de contacto de los custodios, por favor consulte el sitio web de FIBRAMM en www.mmreit.com.mx.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades de inversión en propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque en propiedades que generen ingresos estables. Al 30 de junio de 2014, el portafolio inmobiliario de FIBRAMM está conformado por 259 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, las cuales se encuentran localizadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales se tienen en copropiedad al 50% en una joint venture con Grupo Frisa. MFIBRAMM es administrada por Macquarie Mexico Real Estate Management, S. A. de C.V., que a su vez es parte de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). Para información adicional a cerca de FIBRAMM, favor de visitar www.macquarie.com/mmreit

MIRA es un negocio dentro de Macquarie Funds Group, que es una división de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes raíces, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con gran experiencia en todo el ciclo de inversión y tiene capacidad para atraer inversionistas, administrar inversiones, realizar inversiones propiamente y gestionar la relación con inversionistas. MIRA se fundó en 1996 y al 30 de junio de 2014 tenía aproximadamente EU\$105,000 millones de activos bajo administración, con más de 400 empleados que administran 50 fondos, listados y no listados, alrededor del mundo.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios bancarios, financieros, asesoría, inversión y administración de fondos. El negocio primordial de Macquarie está enfocado en obtener retornos a través de ofrecer una amplia gama de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes y contrapartes institucionales, individuales y corporativas alrededor del mundo. Fundado en 1969, Macquarie cuenta con una red de oficinas en 70 ubicaciones en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,900 personas y, al 31 de marzo 2014, tenía más de EU\$396,000 millones en activos bajo administración.

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

Ninguna de las entidades mencionadas en el presente documento constituye una institución autorizada para depósitos bajo los términos 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 ni proporciona certeza alguna con respecto a las obligaciones de dichas entidades.

ESTE ANUNCIO NO ES UNA OFERTA PARA VENDER VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, Y DICHOS VALORES PODRÍAN NO SER OFRECIDOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA SIN EL REGISTRO O CON LA SALVEDAD DEL REGISTRO BAJO LAS LEYES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA LA LEY DE VALORES DE 1933 Y SUS CORRESPONDIENTES MODIFICACIONES.

Contacto | Relación con Inversionistas:

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

Para medios internacionales, contactar a:

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

Para medios en México, 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



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES HOLDERS' MEETINGS TO BE HELD ON AUGUST 27, 2014

MEXICO CITY, AUGUST 11, 2014 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced that it will hold an Extraordinary and Ordinary Meeting of holders of MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) on August 27, 2014 at 10:00 am in the offices of the Common Representative, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (Monex), located at Av. Paseo de la Reforma No. 284, 9th Floor, Colonia Juarez, México, D.F.

The main purpose of the meetings is to seek approval for the following:

- To modify MMREIT's constituent documents to conform them to the new FIBRA regulations issued by the Mexican Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*) and recent amendments to the Securities Market Law; and
- To issue up to an additional 300 million CBFIs, which will be held in treasury to (i) be offered in Mexico and/or outside Mexico, through public or private offerings; and/or (ii) be used as consideration for investments in real estate assets.

The complete agendas and materials to be presented at the meetings can be obtained via the MMREIT website at www.mmreit.com and at Monex's offices. A copy of the presentation is also attached to this announcement.

Attendance and Voting Instructions

CBFI holders who wish to attend the meetings must deliver the following documents to Monex by no later than 6.00pm on August 26, 2014: (i) the depositary certificate issued by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., evidencing the ownership of the corresponding CBFIs, as applicable, (ii) the list issued by the relevant custodian, evidencing the ownership of the corresponding CBFIs, as applicable, and (iii) as applicable, the power of attorney to be represented in the meetings, through a sufficient general or specific mandate, granted in accordance with applicable law. Deliveries should be made to Monex's offices, located at Av. Paseo de la Reforma No. 284, Floor 14, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F., marked for the attention of Lic. Alejandra Tapia Jiménez, between 9:00am and 6:00pm Monday to Friday.

CBFI holders must contact their custodian to make the necessary arrangements. Please refer to MMREIT's website at www.mmreit.com for further information, including custodian contact details.

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 June 30, 2014). Nine of the retail 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. For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

MIRA is a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$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).

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

None of the entities noted in this document is an authorised deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

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:

Jaime del Rio
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



Fibra Macquarie Mexico ("FIBRAMM")

Asamblea Ordinaria y Extraordinaria
de Tenedores de CBFIs

Agosto 27, 2014

Información Importante



Este documento se distribuye a nombre de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), como fiduciario de FIBRA Macquarie ("FIBRAMM").

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MMREM como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank, como fiduciario de FIBRAMM.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo. Cualquier oferta de valores se hará en conformidad con las leyes de los mercados de valores aplicables, incluyendo sin limitación las ofertas realizadas en los Estados Unidos de Norteamérica bajo la regla 144/Regulación S.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Excepto por Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"), ninguna de las entidades señaladas en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos de conformidad con la Ley Bancaria de 1959 de Australia (*Banking Act 1959 of the Commonwealth of Australia*). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de MBL. MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

Introducción



Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias del día de hoy, buscan la aprobación de los siguientes puntos:

1) Modificación de los documentos constitutivos para que reflejen la nueva regulación aplicable a las FIBRAS emitida por la CNBV

- La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) publicó en junio 2014 una nueva regulación en la cual se establecen requerimientos que regulan el nivel de apalancamiento y gobierno corporativo de las FIBRAS
 - Mediante las Asambleas, FIBRAMM solicita la aprobación para la modificación de nuestros documentos constitutivos de tal manera que sean consistentes con la nueva regulación de las FIBRAS
 - FIBRAMM cumple con las limitantes de apalancamiento y no anticipa ningún impacto a su modelo de negocios derivado de implementar las nuevas disposiciones

2) Emisión de hasta 300 millones de CBFIs adicionales a ser mantenidos en tesorería, con el fin de continuar la estrategia de crecimiento y creación de valor de FIBRAMM

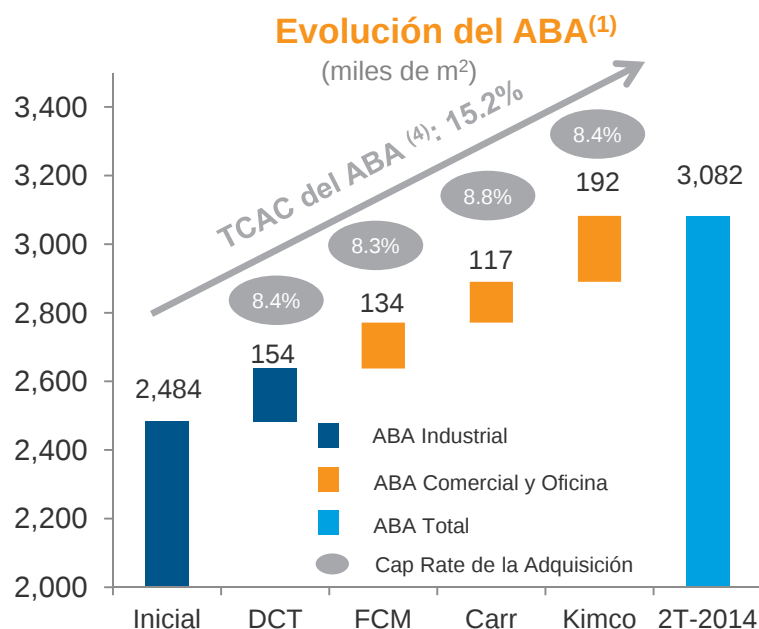
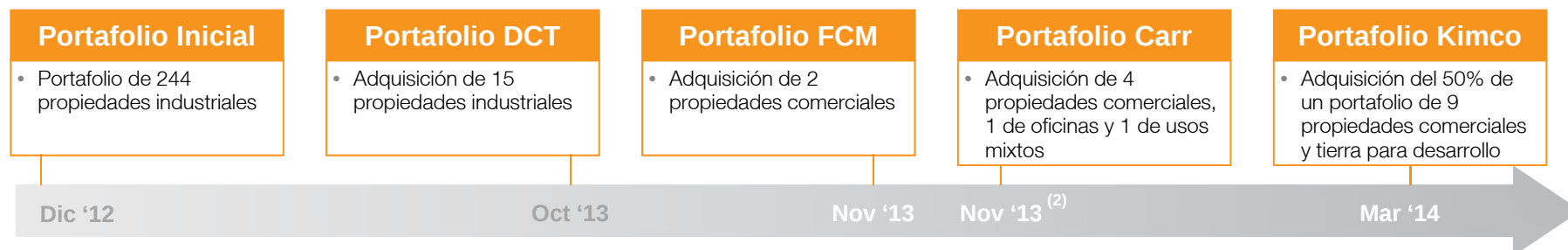
- Desde su creación en Diciembre 2012, FIBRAMM ha cerrado exitosamente 4 adquisiciones estratégicas por un total de Ps.7.4 miles de millones (US\$567 millones)⁽¹⁾ lo que le ha permitido diversificarse en los segmentos comercial y de oficinas, así como consolidar su portafolio industrial
 - FIBRAMM ha usado eficientemente su capacidad de apalancamiento, efectivo disponible y CBFIs propios para financiar las diferentes adquisiciones
- Hemos identificado varias oportunidades de inversión que nos permitirán continuar con nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor
 - Mediante la Asamblea Ordinaria de Tenedores, FIBRAMM espera la aprobación de: (i) la emisión de CBFIs adicionales a ser mantenidos en tesorería; y (ii) delegar al administrador de FIBRAMM la facultad de determinar el precio de dichos CBFIs
 - Esperamos usar la mayoría de los CBFIs en tesorería para emitir capital en los mercados locales e internacionales cuando el mercado se encuentre en condiciones favorables, así como para usarlos como forma de pago en adquisiciones potenciales que esperamos completar en los siguientes doce meses

1. Excluye IVA y costos de transacción. Tipo de cambio de Ps.13.00

Entregando Resultados Sólidos Desde Nuestra OPI



Desde nuestra creación, hemos cumplido con nuestra estrategia la cual nos ha permitido construir un portafolio diversificado, internalizar la administración de nuestro portafolio industrial y crecer el FFO por CBFI en un 30%.



Una historia de creación de valor...

- Cierre exitoso de 4 adquisiciones estratégicas por un total de Ps.7.4 miles de millones (US\$567 millones)⁽³⁾ permitiendo diversificar nuestro portafolio en los atractivos segmentos comerciales y de oficinas, y también consolidar nuestro portafolio industrial
 - Uso eficiente de diversas fuentes de capital (capacidad de apalancamiento, efectivo disponible y CBFIs propios) para financiar las diferentes adquisiciones
- En enero 2014, FIBRAMM internalizó su plataforma de administración de propiedades industriales permitiendo brindar un mejor servicio a nuestros clientes
- Como resultado de nuestro enfoque institucional en el uso de capital y administración de activos, FIBRAMM incrementó su FFO por CBFI en un 30%, pasando de Ps\$0.37 en el 1T13 a Ps\$0.48 en el 2T14

1. ABA a Junio 30, 2014
 2. En marzo 2014, FIBRAMM completo la adquisición de 1 propiedad comercial que estaba en desarrollo en noviembre 2013
 3. Excluye IVA y costos de transacción. Tipo de cambio de Ps.13.00
 4. La Tasa de Crecimiento Anual Compuesta se calculo de Diciembre 19, 2012 a Junio 30, 2014

Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Resumen de las Modificaciones a los Documentos Constitutivos



La CNBV publicó el 17 de Junio 2014 una nueva regulación. Mediante la Asamblea Extraordinaria, FIBRAMM espera modificar sus documentos constitutivos de tal manera que reflejen los cambios necesarios para incorporar la nueva regulación de las FIBRAS, así como otros cambios recientes en las leyes. Adicionalmente, mediante la Asamblea Ordinaria esperamos la aprobación de la política de apalancamiento requerida por dicha regulación.

Resumen de las Modificaciones a los Documentos Constitutivos

- Política de Apalancamiento – Se establece un nivel máximo para el índice de endeudamiento y un nivel mínimo para el índice de cobertura de servicio de deuda, con ciertas obligaciones de reporte de estas métricas así como de nuestro endeudamiento externo en general. En el caso de incumplimiento con las métricas establecidas, el administrador tiene la obligación de presentar un plan correctivo a la Asamblea de Tenedores y no podrá asumir nueva deuda, excepto en casos específicos. Se crea un *Comité de Endeudamiento* encargado de supervisar que se cumpla con la nueva regulación
 - La nueva regulación marca un límite de apalancamiento de 50% y un índice de servicio de cobertura de deuda mínimo de 1.0x. Al 30 de junio de 2014, FIBRAMM reportó un índice de apalancamiento de 46.4% y un índice de servicio de cobertura de deuda de 1.57x
- Facultades Adicionales de la Asamblea de Tenedores – i) aprobar cualquier modificación a las restricciones de inversión y aprobar inversiones que no cumplan con los parámetros de las restricciones de inversión; ii) aprobar operaciones con personas relacionadas que representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso; iii) aprobar la política de endeudamiento y los cambios a esta o derivados de esta; iv) aprobar modificaciones a los esquemas de compensación del Administrador o de los miembros del Comité Técnico
- Acciones contra el Administrador – Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones
- IETU – Se han eliminado todas las referencias al IETU, mismo que ha sido derogado

Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores



Orden del Día

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Título, de acuerdo a los formatos presentado a la Asamblea Extraordinaria, a efecto de que, entre otros, se ajuste a las disposiciones legales aplicables, derivado de la reforma financiera publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de enero de 2014 y las modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores de fecha 17 de junio 2014.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para llevar a cabo una actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en S.D. Indeval Institución para el Deposito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), derivado de las modificaciones que en su caso se aprueben conforme al punto I anterior del presente Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común y/o al Fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten con motivo del desahogo del primer y segundo puntos del Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción ante el Registro Nacional de Valores y el canje del Título depositado en Indeval, derivado de las modificaciones que en su caso se aprueben, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.
- IV. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Propuesta para la Emisión de CBFIs Adicionales



Hemos identificado varias oportunidades de inversión que nos permitirán continuar con nuestra estrategia de crecimiento y creación de valor

- Buscamos la aprobación de los Tenedores de CBFIS para emitir hasta 300 millones de CBFIs adicionales que serán mantenidos en tesorería. Esperamos:
 - Completar la emisión de CBFIs a ser mantenidos en tesorería en un periodo de aproximadamente doce meses
 - Usar la mayoría de los CBFIs en tesorería para emitir capital en los mercados locales e internacionales cuando el mercado se encuentre en condiciones favorables, y usar el resto como forma de pago en adquisiciones potenciales que permitan la creación de valor
- Sujeto a la aprobación de los Tenedores en la Asamblea, nuestro administrador determinará el uso y precio de los CBFIs en tesorería en base a su estrategia no dilutiva y de creación de valor por CBFi, así como (i) la situación financiera y operativa de FIBRAMM; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades de FIBRAMM; (iii) los múltiplos de empresas publicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la emisión. Esperamos usar los CBFIs en tesorería o los recursos de la oferta solo para adquisiciones creadoras de valor así como costos de transacción e impuestos asociados con la oferta y cualquier adquisición potencial
- Nuestro Administrador tiene identificadas adquisiciones potenciales que le permitirán a FIBRAMM continuar con su estrategia de crecimiento y creación de valor
 - Esperamos adquirir propiedades estabilizadas ya sea individualmente o como portafolio en los segmentos comerciales, industriales y de oficinas en los principales mercados mexicanos donde dichos segmentos sean atractivos. Nuestra intención es continuar usando diversas estructuras transaccionales incluyendo “joint ventures” y pagos en efectivo o en CBFIs
 - Una mezcla de deuda y capital para adquisiciones específicas pudiera ser usada para reducir el nivel de apalancamiento

Orden del Día de la Asamblea Ordinaria de Tenedores



Orden del Día

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de una emisión adicional de hasta 300,000,000 (trescientos millones) de Certificados (los “Certificados Adicionales”) de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso los cuales serán conservados en tesorería hasta en tanto los mismos sean utilizados (i) como contraprestación para la adquisición de o inversión en Activos Inmobiliarios (como se define en el Contrato de Fideicomiso), y/o (ii) para ser ofrecidos en México, ya sea a través de una oferta pública o de una oferta privada, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y/o (iii) para ser ofrecidos fuera de México, ya sea a través de una oferta pública o privada de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (Securities Act 1933), y delegación de facultades al Administrador para determinar el uso y destino de los mismos.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que los Tenedores deleguen al Administrador la facultad de determinar el precio de los Certificados Adicionales, la cual está establecida en la Cláusula 3.5 inciso (ix) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para llevar a cabo una actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en Indeval, derivado del cambio en el número de CBFIs en circulación en virtud de la emisión de Certificados Adicionales.

Orden del Día de la Asamblea Ordinaria de Tenedores (cont.)



Orden del Día

- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común y/o al Fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten con motivo del desahogo del primer, segundo y tercer puntos del Orden del Día de la Asamblea Ordinaria, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción ante el Registro Nacional de Valores y el canje del Título depositado en Indeval, derivado del cambio en el número de CBFIs en circulación en virtud de la emisión de los Certificados Adicionales, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las Políticas de Endeudamiento del Fideicomiso propuestas por el Administrador, de acuerdo al formato presentado a la Asamblea Ordinaria.
- VI. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Ordinaria de Tenedores.



Macquarie Mexican REIT ("MMREIT")

Extraordinary and Ordinary Holders' Meetings

August 27, 2014

Important Notice:
This English convenience translation, which is available online at www.mmreit.com, is for courtesy purposes only. The Spanish original prevails.

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. Any offer of securities will be undertaken under applicable securities law, including but not limited to offers made in the United States under Rule 144/Regulation S.

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.

Introduction



We are holding these Extraordinary and Ordinary Holders Meetings today to seek approval to:

1) Amend our constituent documents to conform them to the new regulations for FIBRAS issued by the CNBV

- In June 2014, the Mexican Banking and Securities Commission (“CNBV”) issued new regulations for FIBRAs that established industry-wide requirements relating mainly to leverage and corporate governance
 - Through these Meetings, MMREIT is seeking approval to amend our constituent documents to fully reflect the new regulatory framework
 - MMREIT is in compliance with the leverage restrictions under the new regulations and we do not anticipate any material impact to our business model as a result of the new regulations

2) Issue up to 300 million CBFIs to be held in treasury to continue funding MMREIT’s accretive growth strategy

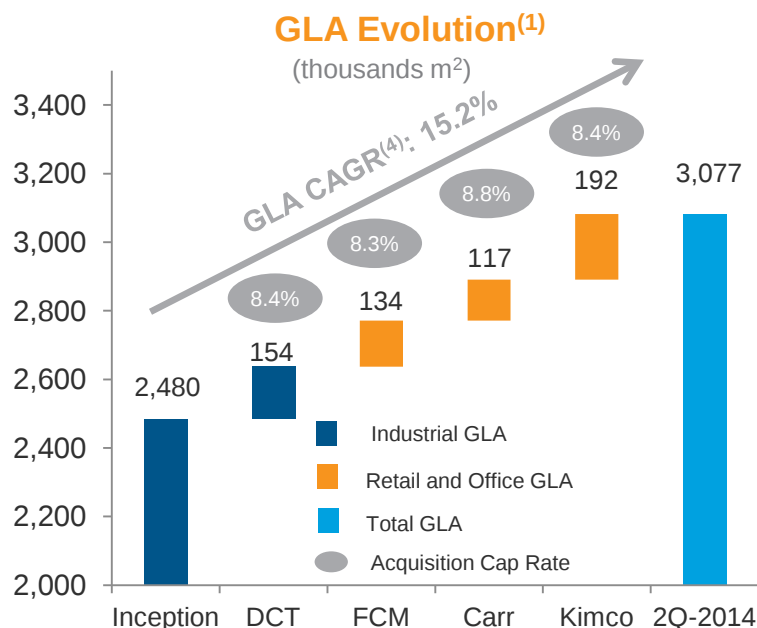
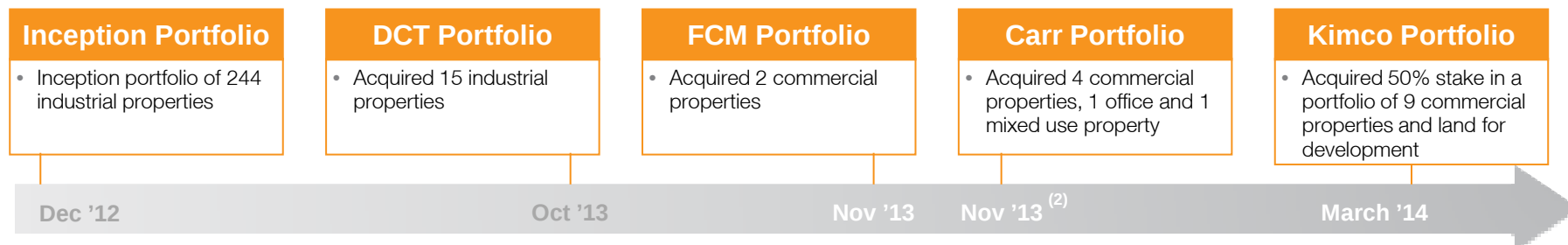
- Since its formation transactions in December 2012, MMREIT has successfully deployed over Ps.7.4 billion (US\$567 million)⁽¹⁾ through 4 strategic acquisitions allowing MMREIT to diversify into the retail and office segments, as well as to further consolidate its industrial portfolio
 - MMREIT has efficiently used debt capacity, cash and its CBFIs to finance these acquisitions
- We have identified an important pipeline ahead to continue with our accretive growth strategy
 - Through the Ordinary Holders’ Meeting, MMREIT is seeking approval to: (i) issue the additional CBFIs to be held in treasury; and (ii) delegate to MMREIT’s Manager the ability to determine the price of such CBFIs
 - We expect to use a majority of the treasury CBFIs to raise capital from international and local capital markets when market conditions are favorable, with the remainder to be used directly as consideration for potential acquisition opportunities, within approximately 12 months.

1. Excludes value added tax and transaction costs. FX of Ps.13.00 for illustrative purposes

Consistently Delivering Results since our Initial Global Offering



Since our inception, we have delivered on our strategy of building a diversified real estate platform, internalized our industrial property administration and increased FFO per CBFI by 30%.



A history of value creation...

- Deployed over Ps.7.4 billion (US\$567 million)⁽³⁾ through 4 strategic acquisitions diversifying into the growing retail and office segments, as well as further consolidating MMREIT's industrial portfolio
 - Efficiently used cash, additional debt capacity and CBFIs to finance these acquisitions
- In January of 2014, launched MMREIT's internal property administration platform for property management, leasing and accounting of industrial properties bringing us closer to our customers
- As a result of our institutional approach to capital deployment and asset management, MMREIT has increased its quarterly FFO per CFBI by 30% from Ps\$0.37 in 1Q13 to Ps\$0.48 in 2Q14

1. GLA as at June 30, 2014
 2. In March 2014, MMREIT completed the acquisition of 1 of the commercial properties that was still under development in November 2013
 3. Excludes value added tax and transaction costs. FX of Ps.13.00 for illustrative purposes
 4. Compounded Annual Growth Rate calculated from December 19, 2012 to June 30, 2014

Extraordinary Holders' Meeting

Summary of Amendments to Constituent Documents



In June 2014, the CNBV issued new regulations. Through this Extraordinary Holders' Meeting, MMREIT is seeking approval to conform constituent documents to fully reflect the new framework as well as other recent changes in law. In addition, through the Ordinary Holders' Meeting, we are seeking approval of a borrowing policy, as required by the new regulations.

Summary of Main Amendments to Constituent Documents

- Leverage Requirements – establishment of maximum leverage and minimum debt service coverage ratios, along with disclosure requirements for these metrics and our external borrowings generally. If we are not within such limits, we would need to submit a corrective plan to the Holders' Meeting and would be restricted from incurring new debt, subject to limited exceptions. An *Indebtedness Committee* has been created to supervise compliance with the new regulations
 - Regulation requires a *maximum leverage ratio* of 50% LTV and a *minimum DSCR* of 1.0x for which MMREIT reported 46.4% and 1.57x, respectively, as of June 30, 2014
- Additional Approval Rights of the CBFH Holders – i) approve amendments to investment restrictions and investments outside such restrictions; ii) approve related party investments representing 10% or more of the Trust Estate; iii) approve borrowing policies and amendments thereto or deviations therefrom; iv) approve changes to remuneration of the Manager or members of the Technical Committee
- Actions Against the Manager – Holders that individually or jointly hold 15% or more of outstanding CBFHs may commence actions against the Manager for failure to comply with its obligations
- IETU – due to the fact that the IETU law has been repealed, all references to such law and to the IETU tax are being eliminated

Resolutions of the Extraordinary Holders' Meeting



Extraordinary Meeting Agenda

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of certain amendments to the Trust Agreement and to the Global Certificate, in the forms presented to the Extraordinary Meeting, so as to, among other things, conform them to the applicable legal provisions, deriving from the financial reform bill published in the Official Gazette on January 10, 2014 and the amendments to the General Provisions Applicable to Securities Issuers and Other Securities Market Participants published on June 17, 2014
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval to carry out an update of the registry of the Certificates in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and to carry out the corresponding replacement of the Global Certificate held by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), deriving from the amendments as approved in accordance with the preceding item I of this Agenda of the Extraordinary Meeting
- III. Proposal, discussion and, if applicable, approval to instruct the Common Representative and/or the Trustee to carry out all acts necessary and/or convenient to give effect to the resolutions adopted with respect to the first and second items of the Agenda of the Extraordinary Meeting of Holders, including, without limitation, obtaining the required authorizations from the relevant authorities and the execution of all of the documents considered relevant, as well as the process of updating the registry in the National Securities Registry and the replacement of the Global Certificate deposited with Indeval, deriving from the amendments as approved, and any other processes, publications and notices related to the foregoing
- IV. Appointment of a delegate or delegates to give effect to the resolutions that are adopted in the Extraordinary Holders' Meeting

Ordinary Holders' Meeting

Additional CBFi Issuance Proposal



We have identified an important pipeline to continue with our accretive growth strategy.

- We are seeking approval from CBFi Holders to issue up to 300 million additional CBFis that will be immediately held in treasury. We expect to:
 - Complete the placement of the treasury CBFis within approximately 12 months
 - Use the majority of the treasury CBFis to raise capital from international and/or local capital markets when market conditions are favorable, with the remainder to be used directly as consideration for potential acquisition opportunities
- Subject to the approval of the Holders at the meeting, our Manager will determine the use and pricing consistent with the above and with reference to, among other things (i) the financial and operating condition of MMREIT, (ii) the potential to generate future cashflows and profits for MMREIT, (iii) the trading multiples of comparable public companies, and (iv) general market conditions at the time of the issuance. We intend to only use the treasury CBFis or proceeds from their issuance for accretive acquisitions along with transaction costs and taxes associated with any offering/issuance of CBFis and any acquisitions
- Our Manager has already identified a pipeline of potential acquisitions that would allow MMREIT to continue with its accretive growth strategy
 - We intend to acquire stabilized industrial, retail and office assets, whether individually or as part of a portfolio, in the key markets in Mexico for each respective asset type. We intend to continue to pursue a variety of transaction structures including joint ventures as well as payments in cash or with CBFis
 - Split of debt and equity funding for specific acquisitions may be used to reduce overall leverage

Resolutions of the Ordinary Holders' Meeting



Ordinary Meeting Agenda

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of an additional issuance of up to 300,000,000 (three hundred million) Certificates (the “Additional Certificates”) in accordance with Section 3.2 of the Trust Agreement which will be held in treasury until they are used (i) as consideration for the acquisition of or investment in Real Estate Assets (as such term is defined in the Trust Agreement), and/or (ii) offered in Mexico, through a public offering or a private offering, in accordance with applicable law, and/or (iii) offered outside Mexico, through a public or private offering pursuant to Rule 144A and Regulation S of the U.S. Securities Act of 1933, and delegation of authority to the Manager to determine the use and proceeds of same
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval by the Holders to delegate to the Manager the authority to determine the price of the Additional Certificates, as provided in sub-section (ix) of Section 3.5 of the Trust Agreement
- III. Proposal, discussion and, if applicable, approval to carry out an update of the registry of the Certificates in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and to carry out the corresponding replacement of the Global Certificate in Indeval, derived from the change in the number of outstanding Certificates as a result of the issuance of the Additional Certificates
- IV. Proposal, discussion and, if applicable, approval to instruct the Common Representative and/or the Trustee to carry out all acts necessary and/or convenient to give effect to the resolutions adopted with respect to the first, second and third items of the Agenda of the Ordinary Meeting, including, without limitation, the obtaining of the required authorizations from the relevant authorities and the execution of all of the documents considered relevant, as well as the process of updating the registry in the National Securities Registry and the replacement of the Global Certificate deposited with Indeval, deriving from the change in the number of outstanding Certificates as a result of the issuance of the Additional Certificates, and any other processes, publications and notices related to the foregoing
- V. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Borrowing Policies of the Trust proposed by the Manager, in the form presented to the Ordinary Meeting
- VI. Appointment of a delegate or delegates to give effect to the resolutions adopted in the Ordinary Holders' Meeting