



Eventos Relevantes

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

- Fondos Provenientes de Operaciones por 0.46 pesos en el tercer trimestre
- El desempeño del portafolio se encuentra mayormente en línea con las expectativas
- 618,855 pies cuadrados (57,493 metros cuadrados) en arrendamientos nuevos y renovaciones en 3T13
- Declara una distribución al tercer trimestre de 0.50 pesos por CBFi
- Alistando Plataforma interna de administración de propiedades para su lanzamiento a principios de 2014

CIUDAD DE MÉXICO, A 25 DE OCTUBRE DE 2013 — FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ), anunció el día de hoy sus resultados para el trimestre y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013.

Resultados Financieros al Tercer Trimestre de 2013

FIBRAMM reportó ingresos totales en el tercer trimestre de 2013 por 413.5 millones de pesos y 1.23 mil millones de pesos para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013. Los ingresos base por arrendamiento sumaron 377.6 millones de pesos, incluyendo un pago extraordinario por una terminación anticipada de un contrato por 25.7 millones de pesos para el trimestre. Habían 567,166,126 *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* (CBFIs) de FIBRAMM en circulación al 30 de septiembre de 2013.

| | Trimestre al 30 de septiembre de 2013 | Tercer Trimestre por CBFi * | Nueve Meses al 30 de septiembre de 2013 | Nueve Meses por CBFi * |
|---|--|------------------------------------|--|-------------------------------|
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 376.1 millones de pesos | 0.66 pesos | 1.11 mil millones de pesos | 1.96 pesos |
| Utilidad Neta | 247.1 millones de pesos | 0.44 pesos | 1.05 mil millones de pesos | 1.85 pesos |
| Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) | 259.8 millones de pesos | 0.46 pesos | 688.5 millones de pesos | 1.21 pesos |

(*) basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2013.

Resultados Operativos y Actividad de Arrendamiento de las Propiedades

Al 30 de septiembre de 2013, FIBRAMM contaba con 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 en términos de operaciones para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013 incluye lo siguiente.

| Métrica | 3T13 | 2T13 |
|--|-------------|-------------|
| Tasa de Ocupación | 89.6% | 89.9% |
| Promedio móvil de la Tasa de Ocupación (promedio en lo que va del año) | 89.4% | 89.4% |
| Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado | EU\$4.53 | EU\$4.55 |
| Promedio Móvil de la Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado (promedio en lo que va del año) | EU\$4.57 | EU\$4.58 |
| Tasa de Retención de | 65% | 60% |

| | | |
|---|----------|----------|
| Clientes | | |
| Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento | 3.1 años | 3.1 años |

La ocupación fue de 89.6% al cierre del tercer trimestre, ligeramente por debajo de 89.9% al 30 de junio de 2013. Esta reducción en la ocupación se debió principalmente a la terminación anticipada de un contrato en Monterrey. Si no se considerara el impacto de la terminación anticipada en este periodo, las tasas de ocupación habrían incrementado a 90.1% en el tercer trimestre de 2013. El cliente que terminó el contrato en Monterrey pagó a FIBRAMM EU\$1.9 millones por concepto de terminación anticipada. Esta cantidad representa 85% de las obligaciones de pago remanentes según el contrato de arrendamiento rescindido y se refleja en los resultados operativos de este trimestre. FIBRAMM considera a Monterrey como un mercado favorable debido a su atractiva ubicación, y ya trabaja para arrendar el espacio desocupado. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante (basado en una renta base anualizada) al 30 de septiembre de 2013 fue de 3.1 años, similar al del trimestre anterior.

“Nuestro portafolio se desempeñó de acuerdo con nuestras expectativas para el trimestre,” dijo Jaime Lara, Director General de FIBRAMM. “Hacia finales del trimestre hubo algunos indicios de clientes optando por esperar para ver cómo se desarrollarían las reformas en México y la situación política en EEUU. Sin embargo, esto vino acompañado por un repunte en el interés de multinacionales extranjeras que han considerado a México para establecer operaciones. Creemos que este interés se reflejará tanto en un aumento en la ocupación como en las tasas de renta promedio el año próximo.”

Lo más destacado en la actividad de arrendamiento

En el trimestre comenzaron contratos nuevos y renovaciones por un total de 618,855 pies cuadrados (57,493 metros cuadrados). Lo más destacado incluye:

- Contrato de arrendamiento de 7 años por 114,030 pies cuadrados (10,594 metros cuadrados) para una expansión en Puebla
- Contrato de arrendamiento de 5 años para una expansión de 98,328 pies cuadrados (9,135 metros cuadrados) de un espacio previamente arrendado en Ciudad Juárez
- Contrato de arrendamiento de 4 años por 100,000 pies cuadrados (9,290 metros cuadrados) en Nogales

Las tasas de renta en renovaciones disminuyeron en ciertos mercados resultando en una leve reducción en la renta promedio por metro cuadrado arrendado por mes a EU\$4.53 en el tercer trimestre, comparado con EU\$4.55 en el segundo trimestre de 2013. La tasa de retención de clientes de FIBRAMM fue de 65% en el tercer trimestre de 2013 con base en el área arrendada.

“Durante el trimestre pudimos incrementar las tasas de renta en ciudades clave como Puebla y Tijuana. Continuamos creyendo que la ocupación en mercados sin movimiento como Ciudad Juárez se revertirá a estándares históricos y al igual que las tasas de renta. El portafolio de FIBRAMM en los mercados del norte está fuertemente correlacionado con la salud de la economía de Estados Unidos y cualquier repunte en dicho país probablemente tendrá un impacto positivo y significativo,” dijo Lara. “Confiamos en que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias positivas en el mediano y largo plazo en la región.”

Actualización de la Plataforma Interna para la Administración de Propiedades

El 30 de septiembre de 2013, FIBRAMM proporciono una actualización sobre sus avances en el establecimiento de una plataforma interna de administración de propiedades. Esta plataforma llevara a cabo los servicios de administración de propiedades, arrendamiento y contabilidad para las propiedades de FIBRAMM una vez concluidos los respectivos contratos de administración de propiedades transicionales celebrados con terceros. FIBRAMM espera generar economías de escala a través de esta plataforma a medida que expande su portafolio de propiedades a través de México. Se espera lanzar formalmente la plataforma a principios de enero de 2014.

“El establecimiento de una plataforma interna de administración de propiedades es un hito importante para nosotros,” dijo Lara. “Esto no solamente resultara en menores costos unitarios a medida que crezca nuestro portafolio, mas importantemente, elimina intermediarios y nos acerca más a nuestros clientes. Llevar el control de todos los puntos de contacto con nuestros clientes nos permitirá mejorar la satisfacción del cliente y nos ayudara a lograr nuestros objetivos de ocupación y retornos financieros.”

FIBRAMM anunció también que ha adelantado la fecha de vencimiento de su contrato de administración de propiedades transitorio con GE Capital Real Estate México (GECREM) al 31 de diciembre de 2013, un año antes de lo previsto en el contrato original. Se espera que ciertos

servicios de contabilidad y relacionados s transicionales continúen en el 1T14. FIBRAMM ha acordado pagarle a GECREM EU\$9 millones para liberar del todo a GECREM del derecho a recibir pagos contingentes adicionales bajo los términos de la adquisición del portafolio industrial en diciembre de 2012. La liquidación se realizará en cinco pagos trimestrales iguales hasta el 31 de marzo de 2015. Los términos de la adquisición original estipulaban un máximo de ganancias de aproximadamente EU\$18 millones, pagaderos de forma incremental hasta enfrentar ciertos obstáculos en la ocupación, así como ante una terminación anticipada del convenio de administración de propiedades de GECREM.

Se espera que el contrato de administración de propiedades existente de FIBRAMM con Corporate Properties of the Americas (CPA) venza el 31 de diciembre de 2013.

Adquisiciones

FIBRAMM celebró contratos para adquirir 23 propiedades por un total de aproximadamente 5.9 mil millones de pesos en el tercer trimestre. Las propiedades, en tres portafolios, incluyen seis propiedades comerciales, una de uso mixto (comercial, oficinas y hotel), un edificio de oficinas y 15 propiedades industriales. Las propiedades comerciales, de oficinas y de uso mixto tienen un área bruta arrendable de 2,689,382 pies cuadrados (249,852 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 (153,555 metros cuadrados) y estaban ocupadas al 100% al momento de la firma.

FIBRAMM anunció recientemente el cierre financiero de un portafolio de 15 propiedades industriales y anticipa que la adquisición de los otros dos portafolios se completara durante el cuarto trimestre de 2013, sujeto a ciertas condiciones de cierre.

Se espera que la adquisición de 15 propiedades industriales genere aproximadamente 0.11 pesos (aproximadamente EU\$0.009 millones) por CBFI de fondos provenientes de operaciones (FFO, por sus siglas en ingles) incrementales en el 2014. FIBRAMM espera que en conjunto, las tres transacciones generen un FFO incremental en un rango de entre 0.48 y 0.52 pesos (aproximadamente EU\$0.037 y EU\$0.040) por CBFI y un FFO incremental de aproximadamente EU\$24.0 millones (aproximadamente 313.2 millones de pesos) en términos anualizados al momento del cierre.

“Nos complace mucho haber concluido la primera de las tres adquisiciones anunciadas durante el trimestre,” señaló Lara. “Se espera que estas adquisiciones sean acrecientes a ingresos y que generen un sólido flujo de efectivo, impulsando nuestro desempeño en los próximos trimestres. Además, continuamos analizando múltiples oportunidades de adquisición adicionales que contribuirían a diversificar aún más y a conformar nuestro portafolio actual.

Distribución para el tercer trimestre de 2013

El 24 de octubre de 2013, el consejo de FIBRAMM declaró una distribución para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013 de 0.50 pesos por CBFÍ. La distribución incluye una distribución ordinaria de 0.38 pesos por CBFÍ y una extraordinaria de 0.12 pesos por CBFÍ correspondientes al 25% de la reinversión del Bono del Fundador al cierre de la oferta global. La política actual de distribución de FIBRAMM es pagar distribuciones en efectivo trimestralmente.

FIBRAMM reafirmo su rango de referencia de distribución para todo el año 2013 de 1.80 a 2.00 pesos y planea proporcionar la referencia para el 2014 en su reporte anual de 2013.

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRA Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 25 de octubre 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 podrán marcar al +1-678-809-1066. Favor de solicitar la teleconferencia *Macquarie Mexican REIT Third Quarter 2013 Earnings Conference Call*.

Una reproducción del audio estará disponible hasta el 29 de octubre de 2013, llamando al +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para personas fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 80664418. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM al tercer trimestre de 2013 estará también disponible en el sitio 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, 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 259 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana (al 17 de octubre 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 FIBRAMM, 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 69 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,600 personas y sus activos bajo administración ascienden a más de EU\$362 mil millones (al 31 de marzo 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 marzo de 2013).

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:

Jay Davis
Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México
Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE
SEPTIEMBRE DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

| | Nota | 3 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 | 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 |
|--|------|--|--|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades | 4(a) | 413,489 | 1,234,590 |
| Gastos de propiedades | | (28,076) | (98,584) |
| Ingreso neto por propiedades | | 385,413 | 1,136,006 |
| Honorarios de administración | 14 | (40,228) | (115,461) |
| Gastos relacionados con adquisiciones | 4(c) | (54,446) | (77,167) |
| Honorarios legales, profesionales y seguros | 4(b) | (21,814) | (68,489) |
| Total de gastos de operación | | (116,488) | (261,117) |
| Gastos financieros | | (127,116) | (397,989) |
| Ingresos por intereses | | 55,467 | 84,434 |
| Otros ingresos | | 66,009 | 110,312 |
| Ganancia/(Pérdida) cambiaria | 4(d) | (79,492) | (56,490) |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(e) | 175,409 | 548,689 |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(e) | (112,088) | (112,088) |
| Utilidad del periodo | | 247,114 | 1,051,757 |
| Otros ingresos integrales | | | |
| Otros ingresos integrales del periodo | | - | - |
| Utilidad integral del periodo | | 247,114 | 1,051,757 |
| Utilidad por CBFi | | | |
| Utilidad básica por CBFi (pesos) | 8 | 0.44 | 1.87 |
| Utilidad diluida por CBFi (pesos) | 8 | 0.41 | 1.74 |

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

| | Nota | Sep 30, 2013 \$'000 | Dic 31, 2012 \$'000 |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Activos circulantes | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 4,221,601 | 1,324,884 |
| Efectivo restringido | | 92,468 | - |
| Cuentas por cobrar | | 46,671 | 144,934 |
| IVA por cobrar | | - | 2,418,952 |
| Otros activos | | 45,133 | - |
| Total de activos circulantes | | 4,405,873 | 3,888,770 |
| Activos no circulantes | | | |
| Efectivo restringido | | 92,601 | 75,878 |
| Otros activos | | 9,438 | 319 |
| Propiedades de inversión | 9 | 19,024,102 | 18,476,503 |
| Total de activos no circulantes | | 19,126,141 | 18,552,700 |
| Total de activos | | 23,532,014 | 22,441,470 |
| Pasivos a corto plazo | | | |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | | 152,820 | 14,286 |
| Deuda | 10 | 9,528 | 886,794 |
| Total de pasivos a corto plazo | | 162,348 | 901,080 |
| Pasivos a largo plazo | | | |
| Otros pasivos | | 333,162 | 465,706 |
| Deuda | 10 | 9,788,663 | 9,677,860 |
| Total de pasivos a largo plazo | | 10,121,825 | 10,143,566 |
| Total de pasivos | | 10,284,173 | 11,044,646 |
| Activos netos | | 13,247,841 | 11,396,824 |
| Capital contable | | | |
| CBFIs emitidos | 11 | 12,921,183 | 12,121,923 |
| Pérdidas acumuladas | | 326,658 | (725,099) |
| Total de capital contable | | 13,247,841 | 11,396,824 |

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

| | Nota | Capital contribuido \$'000 | Pérdidas acumuladas \$'000 | Total \$'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 | 11 | (550,151) | - | (550,151) |
| Utilidad integral del periodo | | - | 1,051,757 | 1,051,757 |
| Capital total al 30 de septiembre de 2013 | | 12,921,183 | 326,658 | 13,247,841 |

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

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

| | | 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 |
|---|------|--|
| | Nota | Entradas / (Salidas) |
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad del periodo | | 1,051,757 |
| Ajustes por: | | |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(e) | (548,689) |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable | | 112,088 |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | | (7,510) |
| Amortización de comisiones por arrendamiento | | 3,751 |
| (Ganancia)/perdida cambiaria neta | 4(d) | 56,490 |
| Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo | | 397,989 |
| Otros ingresos | | (110,312) |
| Movimientos en capital de trabajo: | | |
| Disminución en cuentas por cobrar | | 2,462,963 |
| Aumento en cuentas por pagar | | 88,429 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | | 3,506,956 |
| Actividades de inversión: | | |
| Compra de propiedades de inversión | | (107,239) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | | (107,239) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Pagos de deuda | | (893,942) |
| Intereses pagados | | (316,956) |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión | 11 | 1,349,411 |
| Distribución a los tenedores de los CBFi | 11 | (550,151) |
| Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento | | (411,638) |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | 2,988,079 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período | | 1,400,762 |
| Efecto de variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo | | 17,829 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo | | 4,406,670 |

Relevant Events



MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES THIRD QUARTER 2013 EARNINGS AND DISTRIBUTION

- Funds From Operations of Ps.0.46 in the third quarter
- Portfolio performance in line with expectations
- 618,855 square feet (57,493 square meters) of new and renewed leases in 3Q13
- Third quarter distribution of Ps.0.50 per CBFi declared
- Ready to launch internal property administration for launch in early 2014

MEXICO CITY, OCTOBER 25, 2013 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the quarter and nine months ended September 30, 2013.

Third Quarter 2013 Financial Results

MMREIT reported total revenue of Ps.413.5 million for the third quarter of 2013 and Ps.1.23 billion for the nine month period ended September 30, 2013. Base rental revenues totaled Ps.377.6 million, including one-time lease termination revenue of Ps.25.7 million, for the quarter. There were 567,166,126 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of September 30, 2013.

| | Quarter Ended September 30, 2013 | Third Quarter per CBFi * | Nine Months Ended September 30, 2013 | Nine Months per CBFi * |
|--|---|-------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Net Operating Income (NOI) | Ps.376.1 million | Ps.0.66 | Ps.1.11 billion | Ps.1.96 |
| Net Profit | Ps.247.1 million | Ps.0.44 | Ps.1.05 billion | Ps.1.85 |
| Funds from Operations (FFO) | Ps.259.8 million | Ps.0.46 | Ps.688.5 million | Ps.1.21 |

* based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of September 30, 2013

Property Operating Results and Leasing Activity

As of September 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 September 30, 2013 include the following.

| Metric | 3Q13 | 2Q13 |
|--|-------------|-------------|
| Occupancy Rate | 89.6% | 89.9% |
| Rolling Occupancy Rate (YTD Average) | 89.4% | 89.4% |
| Avg. Monthly Rent per Leased m ² | US\$4.53 | US\$4.55 |
| Rolling Av. Lease Rate per Leased m ² (YTD Average) | US\$4.57 | US\$4.58 |
| Customer Retention Rate | 65% | 60% |
| Weighted Average Lease Term | 3.1 years | 3.1 years |

Occupancy was 89.6% at the end of the third quarter, slightly down from 89.9% as of June 30, 2013. This reduction in occupancy was mainly due to the early termination of a lease in Monterrey. Excluding the impact of the early termination, occupancy rates would have increased to 90.1% in the third quarter of 2013. The customer terminating the Monterrey lease paid MMREIT a US\$1.9 million early termination fee. This amount represents 85% of the outstanding financial obligations under the lease and is reflected in this quarter's operating results. MMREIT considers Monterrey to be a favorable submarket given its attractive location and is working to fill the vacated space. The portfolio's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of September 30, 2013 was 3.1 years, flat with the previous quarter.

"Our portfolio performed in line with our expectations for the quarter," said Jaime Lara, CEO of MMREIT. "Towards the end of the quarter there were some indications of customers opting to wait and see how reforms in Mexico and the political events in the US would unfold. However, that was accompanied by an uptick in interest from foreign multinationals considering Mexico for their operations. We believe that this interest will be reflected in both increased occupancy and average rental rates in the year ahead."

Leasing Activity Highlights

New and renewed leases totaling 618,855 square feet (57,493 square meters) were commenced during the quarter. Leasing highlights include:

- 7-year lease agreement for a 114,030 square foot (10,594 square meter) lease expansion in Puebla
- 5-year lease agreement for a 98,328 square foot (9,135 square meter) expansion of a previously leased space in Ciudad Juarez
- 4-year lease agreement for a 100,000 square foot (9,290 square meter) lease in Nogales

Rental rates on renewals were down in certain markets resulting in a slight reduction in the average rent per leased square meter per month to US\$4.53 in the third quarter compared with US\$4.55 in the second quarter of 2013. MMREIT's customer retention rate was 65% in the third quarter of 2013 based on leased area.

"Over the quarter we were able to increase rental rates in key cities including Puebla and Tijuana. We continue to believe that occupancy in flat markets such as Ciudad Juarez will revert to historic norms and that rents will follow. MMREIT's portfolio in the northern markets is strongly correlated with the health of the US economy and any uptick in the US is likely to have a meaningful, positive impact," said Lara. "We are confident that we are well positioned to capitalize on positive medium and long term trends in the region."

Update on Internal Property Administration Platform

On September 30, 2013, MMREIT provided an update on the progress it has made towards the establishment of an internal property administration platform. That platform will perform property management, leasing and accounting services for MMREIT's properties once the respective transitional third-party property administration arrangements end. MMREIT expects to derive economies of scale through this platform as it expands its portfolio of properties across Mexico. The platform is expected to formally launch early in January 2014.

"The establishment of an internal property administration platform is an important milestone for us," said Lara. "Not only will this translate into lower unit costs as our portfolio grows but, more importantly, it removes an intermediary and brings us closer to our customers. Controlling all of the touch-points with our customers will allow us to improve customer satisfaction and better enable us to achieve our occupancy and financial performance objectives."

MMREIT also announced that it has brought forward the expiry date of its transitional property administration agreement with GE Capital Real Estate Mexico (GECREM) to December 31, 2013, a year earlier than provided under the original agreement. Certain transitional accounting and related services are expected to continue into 1Q14. MMREIT has agreed to pay GECREM US\$9 million to discharge in full GECREM's earn-out entitlement under the terms of the December 2012 industrial portfolio acquisition. The payment will be made in five equal quarterly installments through March 31, 2015. The original acquisition terms provided for a maximum earn-out of approximately US\$18 million, payable incrementally upon reaching certain occupancy hurdles as well as upon early termination of GECREM's property administration agreement.

MMREIT's existing property administration agreements with Corporate Properties of the Americas (CPA) is expected to expire December 31, 2013.

Acquisitions

MMREIT entered into agreements to acquire 23 properties for a total of approximately Ps.5.9 billion in the third quarter. The properties, in three portfolios, include six 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 2,689,382 square feet (249,852 square meters) and were 96.4% occupied at the time of signing. The industrial properties have a gross leasable area of 1,652,847 square feet (153,555 square meters) and were 100% occupied at the time of signing.

MMREIT announced the financial close of the portfolio of 15 industrial properties early in the fourth quarter of 2013 and anticipates the other two portfolios will close during the fourth quarter of 2013, subject to customary closing conditions.

The acquisition of 15 industrial properties is expected to generate approximately Ps.0.11 (approximately US\$0.009) per CBF1 of incremental FFO in 2014. MMREIT expects that the three transactions together will generate incremental funds from operations in a range of between Ps.0.48 and Ps.0.52 (approximately US\$0.037 and US\$0.040) per CBF1 and an incremental FFO of approximately US\$24.0 million (approximately Ps.313.2 million) on an annualized basis when closed.

“We are excited to have completed the first of the three acquisitions announced during the quarter,” stated Lara. “These acquisitions are expected to be accretive to earnings going forward and to generate strong cash flow boosting our performance in the coming quarters. Additionally, we continue to review a number of other acquisition opportunities that would help to further diversify and build upon our current portfolio.”

Distribution for Third Quarter 2013

On October 24, 2013, MMREIT declared a distribution for the quarter ended September 30, 2013 of Ps.0.50 per CBF. The distribution includes an ordinary distribution of Ps.0.38 per CBF and an extraordinary distribution of Ps.0.12 per CBF corresponding to 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the global offering. MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions.

MMREIT reaffirmed its full year 2013 distribution guidance range of Ps.1.80 to Ps.2.00 and intends to provide guidance for 2014 in its reporting of FY2013 results.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT will host an earnings conference call on Friday, October 25, 2013 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The conference call, which will also be webcast, can be accessed by dialing toll free +1-877-303-6152 or online at www.macquarie.com/mmreit. Callers from outside the United States may dial +1-678-809-1066. Please ask for the Macquarie Mexican REIT Third Quarter 2013 Earnings Conference Call.

An audio replay of the call will be available through October 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 80664418. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the third 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 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states (as of October 17, 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:

Jay Davis
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@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 NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013

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

| | Note | 3 months ended Sep 30 2013 \$'000 | 9 months ended Sep 30 2013 \$'000 |
|--|------|---|---|
| Property rental income | 4(a) | 413,489 | 1,234,590 |
| Property expenses | | (28,076) | (98,584) |
| Net property income | | 385,413 | 1,136,006 |
| Management fees | 14 | (40,228) | (115,461) |
| Transaction related expenses | 4(c) | (54,446) | (77,167) |
| Professional fees, legal fees and insurance expense | 4(b) | (21,814) | (68,489) |
| Total expenses | | (116,488) | (261,117) |
| Finance costs | | (127,116) | (397,989) |
| Interest income | | 55,467 | 84,434 |
| Other income | | 66,009 | 110,312 |
| Foreign exchange loss | 4(d) | (79,492) | (56,490) |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(e) | 175,409 | 548,689 |
| Revaluation of investment property measured at fair value | 4(e) | (112,088) | (112,088) |
| Profit for the period | | 247,114 | 1,051,757 |
| Other comprehensive income | | | |
| Other comprehensive income for the period | | - | - |
| Total comprehensive profit for the period | | 247,114 | 1,051,757 |
| Earnings per CBFi | | | |
| Basic earnings per CBFi (pesos) | 8 | 0.44 | 1.87 |
| Diluted earnings per CBFi (pesos) | 8 | 0.41 | 1.74 |

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

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

| | Note | Sep 30 2013 \$'000 | Dec 31 2012 \$'000 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Current assets | | | |
| Cash and cash equivalents | | 4,221,601 | 1,324,884 |
| Restricted cash | | 92,468 | - |
| Trade receivables | | 46,671 | 144,934 |
| Value added tax receivable | | - | 2,418,952 |
| Other assets | | 45,133 | - |
| Total current assets | | 4,405,873 | 3,888,770 |
| Non-current assets | | | |
| Restricted cash | | 92,601 | 75,878 |
| Other assets | | 9,438 | 319 |
| Investment properties | 9 | 19,024,102 | 18,476,503 |
| Total non-current assets | | 19,126,141 | 18,552,700 |
| Total assets | | 23,532,014 | 22,441,470 |
| Current liabilities | | | |
| Trade and other payables | | 152,820 | 14,286 |
| Interest-bearing liabilities | 10 | 9,528 | 886,794 |
| Total current liabilities | | 162,348 | 901,080 |
| Non-current liabilities | | | |
| Other liabilities | | 333,162 | 465,706 |
| Interest-bearing liabilities | 10 | 9,788,663 | 9,677,860 |
| Total non-current liabilities | | 10,121,825 | 10,143,566 |
| Total liabilities | | 10,284,173 | 11,044,646 |
| Net assets | | 13,247,841 | 11,396,824 |
| Equity | | | |
| Contributed equity | 11 | 12,921,183 | 12,121,923 |
| Retained earnings/(accumulated losses) | | 326,658 | (725,099) |
| Total equity | | 13,247,841 | 11,396,824 |

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013

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

| | Note | Contributed equity \$'000 | Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000 | Total \$'000 |
|---|------|------------------------------|---|-------------------|
| Total equity at January 1, 2013 | | 12,121,923 | (725,099) | 11,396,824 |
| Issued CBFIs, net of issue costs | 11 | 1,349,411 | - | 1,349,411 |
| Distribution to CBFI Holders | 11 | (550,151) | - | (550,151) |
| Total comprehensive profit for the period | | - | 1,051,757 | 1,051,757 |
| Total equity at September 30, 2013 | | 12,921,183 | 326,658 | 13,247,841 |

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013

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

| | Note | 9 months ended Sep 30 2013 \$'000 Inflows/(outflows) |
|---|------|---|
| Operating activities: | | |
| Profit for the period | | 1,051,757 |
| Adjustments for: | | |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(e) | (548,689) |
| Revaluation of investment property measured at fair value | | 112,088 |
| Straight line rental income adjustment | | (7,510) |
| Leasing commissions amortization | | 3,751 |
| Net foreign exchange loss | 4(d) | 56,490 |
| Finance costs recognized in profit for the period | | 397,989 |
| Other income | | (110,312) |
| Movements in working capital: | | |
| Decrease in receivables | | 2,462,963 |
| Increase in payables | | 88,429 |
| Net cash flows from operating activities | | 3,506,956 |
| Investing activities: | | |
| Investment property capital expenditure | | (107,239) |
| Net cash flows from investing activities | | (107,239) |
| Financing activities: | | |
| Repayment of interest-bearing liabilities | | (893,942) |
| Interest paid | | (316,956) |
| Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs | 11 | 1,349,411 |
| Distribution to CBFIs holders | 11 | (550,151) |
| Net cash flows from financing activities | | (411,638) |
| Net increase in cash and cash equivalents | | 2,988,079 |
| 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 | | 17,829 |
| Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period | | 4,406,670 |

Macquarie Mexican



Macquarie Mexican REIT
Third Quarter 2013 Results Presentation
October 25, 2013

Third Quarter 2013 Highlights



| | |
|---------------------------------------|---|
| Portfolio Performance | <ul style="list-style-type: none">• Performance in line with expectations• Excluding early termination, occupancy would have increased to 90.1%• Mexico continues to be attractive destination for corporates |
| Markets | <ul style="list-style-type: none">• Well positioned to capitalize on trends in the medium / long term• Increased rental rates in 10 cities including key markets such as Puebla |
| Acquisitions | <ul style="list-style-type: none">• Closed on 15 industrial properties early in Q413; expected to generate ~Ps.0.11 per CBFI of FFO* in 2014• Other announced acquisitions expected to close in 4Q13• Reviewing strong pipeline of opportunities |
| MMREIT Property Administration | <ul style="list-style-type: none">• Ready internal property administration platform; carefully selected a team to administer the platform• MMREIT expects economies of scale as portfolio expands• GE / CPA property administration agreements to expire in December 2013 |
| Leasing Activity | <ul style="list-style-type: none">• Customer retention increased to 65%• Rollout of customer marketing program• New and renewed leases of 618,855 square feet in the third quarter |

*FFO is equal to NOI minus corporate expenses, net finance costs and management fee

STRICTLY CONFIDENTIAL

Third Quarter 2013 Financial Performance



| Metric | Quarter Ended September 30, 2013 | Nine Months Ended September 30, 2013 |
|--|---|---|
| Total revenues | Ps.413.5 million | Ps.1.23 billion |
| Net operating income | Ps.376.1 million | Ps.1.11 billion |
| Net profit | Ps.247.1 million | Ps.1.05 billion |
| Funds from operations¹ | Ps.259.8 million | Ps.688.5 million |

1. FFO is equal to NOI minus corporate expenses, net finance costs and management fee

Funds From Operations (“FFO”)

As of September 30, 2013



| | Ps. ('000) |
|---|----------------|
| Net operating income¹ | 376,050 |
| Fund expenses | (52,679) |
| EBITDA | 323,371 |
| Interest income | 55,467 |
| Interest expense ² | (119,004) |
| Funds From Operations | 259,834 |

1- NOI is based upon accounting profit for the period adjusted for certain items

2- Excludes amortization of certain non-cash items

MMREIT's distribution policy is to pay quarterly cash distributions

| Distribution of Ps.0.47 per CBF1 | Distribution of Ps.0.50 per CBF1 | Distribution of Ps.0.50 per CBF1 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| First Quarter | Second Quarter | Third Quarter |
| Full Year 2013 Guidance | | |

Distribution guidance of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBF1

Principal drivers supporting our distribution guidance* include:

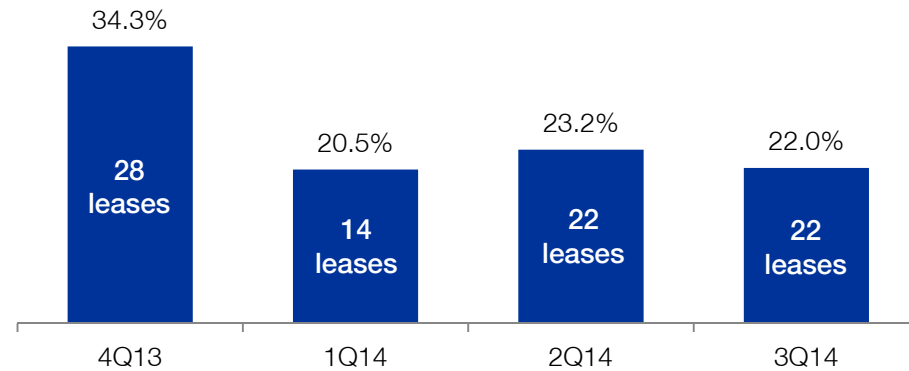
- Year-end occupancy expected to be 90%, in line with historical performance
- Rental rates remaining flat for the year
- NOI Margin of approximately 90% (YTD)

*The distribution guidance is based on operating cash flow assumptions of the initial industrial portfolio only

Third Quarter 2013 Operating Highlights



Next 12 months expirations by quarter – 19%¹ portfolio rollover



1.- As a percentage of leased area
2.- Includes three leases that expired on September 30, 2013

| | NORTH | BAJIO | CENTRAL | OTHER | TOTAL |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Number of buildings | 192 | 21 | 30 | 1 | 244 |
| Number of tenants | 238 | 31 | 66 | 2 | 337 |
| Square Meters '000s | 1,975 | 291 | 208 | 18 | 2,491 |
| Occupancy | 87.3% | 100% | 96.5% | 100% | 89.6% |
| % Annualized Base Rent | 76.3% | 13.2% | 9.7% | 0.9% | 100% |
| Avg. Monthly Rent per Leased m ² | US\$4.48 | US\$4.58 | US\$4.87 | US\$4.87 | US\$4.53 |

MMREIT is well positioned to capitalize on leasing trends

- New and renewed leases totaling 618,855 square feet (57,493 square meters) during the quarter
- New and renewed leases totaling 2,741,428 square feet (254,687 square meters) year-to-date
- Examples of notable leases include:
 - New leases to fill 502,000 square foot property vacated via early termination in 4Q12; leased vacated space in less than nine months
 - 114,030 square foot lease expansion in Puebla for a 7-year term
 - 100,000 4-year lease agreement in Nogales
- Focused on understanding the needs of our customer and our competitive set
- Roll out of advertising / marketing campaign

Internal Property Administration Platform



MMREIT is readying its internal property administration platform for launch in January 2013

- Internal platform will be a full-service property administration platform: property management, engineering, legal, accounting and leasing
- Enhance customer experience by managing all touch points
- Carefully selected team of experienced and customer focused real estate professionals
- Platform will result in stronger customer relationships, improved cost management, and real-time information flow
- MMREIT expects to derive economies of scale as it expands portfolio of properties
- Optimizing property condition is a key focus of the new platform

**Seamless
launch of
internal
platform**

**Active property
management**

**Leveraging of
manager
experience**

**Portfolio
Diversification**

Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIBRAMM

Macquarie México



A YbgUY del Director al Tercer Trimestre de 2013

Estimados inversionistas,

Esperamos que se encuentren bien. Nos complace anunciarles los resultados de FIBRAMM al tercer trimestre. Nuestros resultados reflejan avances en todos los componentes de nuestro plan de negocios y el continuo fortalecimiento del sector manufacturero en México.

LO MÁS DESTACADO DEL TERCER TRIMESTRE

FIBRAMM reportó ingresos totales por 413.5 millones de pesos al tercer trimestre de 2013 y 1.23 mil millones de pesos para el período de nueve meses terminado 30 de septiembre de 2013. En el trimestre, los ingresos base por arrendamientos alcanzaron 377.6 millones de pesos, incluyendo pago por cancelación de contrato anticipado de 25.7 millones de pesos. Habían 567,166,126 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o CBFIs de FIBRAMM en circulación al 30 de septiembre de 2013. El Ingreso Operativo Neto (NOI, por sus siglas en inglés) para el trimestre fue de 376.1 millones de pesos. El NOI por CBFi fue de 0.66 pesos basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2013.

El NOI para los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2013 fue de 1.11 mil millones de pesos. El NOI por CBFi para el período de nueve meses fue de 1.96 pesos basado en el total de CBFIs en circulación. La utilidad neta al tercer trimestre sumó 247.1 millones de pesos, o 0.44 pesos por CBFi basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2013. La utilidad neta para los nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2013 fue de 1.05 mil millones de pesos.

Los fondos provenientes de operaciones (FFO, por sus siglas en inglés) para el tercer trimestre de 2013 fueron de 259.8 millones de pesos, o 0.46 pesos por CBFi basado en 567,166,126 CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2013. Los FFO para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013 ascendieron a 688.5 millones de pesos, o 1.21 por CBFi basado en el total de CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2013.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

El portafolio de FIBRAMM se desemepeñó en línea con nuestras expectativas en el tercer trimestre de 2013. Si bien hubo algunos indicios de que los clientes optarían por esperar y ver cómo se desenvolvían las reformas en México y los acontecimientos políticos en EE.UU., esto llegó con un repunte en el interés de las multinacionales extranjeras que consideraron a México para sus operaciones. La ocupación total consolidada fue de 89.6 % al cierre del tercer trimestre, levemente por debajo del 89.9 % al 30 de junio de 2013.

MÉTRICAS DEL MERCADO (23 DE OCTUBRE DE 2013)

| | |
|----------------------|----------------------|
| Clave | BMV: FIBRAMQ |
| Precio | Ps. 23.50 |
| Cap de mercado | Ps.13.3 mil millones |
| CBFIs en circulación | 567.2 millones |
| 30 días promedio | 4.51 millones |

Esta reducción en la ocupación se debe principalmente a la terminación anticipada de un contrato en Monterrey. Sin considerar el impacto de la terminación voluntaria anticipada, la tasa de ocupación hubiera incrementado a 90.1 % en el tercer trimestre de 2013. El cliente que terminó el contrato de arrendamiento en Monterrey pagó a FIBRAMM una cuota de EU\$1.9 millones por la cancelación anticipada voluntaria. Esto representa el 85 % de las obligaciones financieras restantes bajo el contrato de arrendamiento y esta reflejado en los resultados operativos del trimestre. FIBRAMM considera a Monterrey como un submercado favorable dada su atractiva ubicación y está trabajando para arrendar el espacio vacante. El plazo promedio ponderado restante de los contratos de arrendamiento del portafolio (basado en

renta base anualizada) al 30 de septiembre de 2013 fue de 3.1 años, en línea con el trimestre anterior.

LO MÁS DESTACADO DE LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

Se celebraron contratos nuevos y renovaciones por un total de 618,855 pies cuadrados (57,493 metros cuadrados) durante el período. Los precios de las rentas en las renovaciones se redujeron en algunos mercados derivando en una leve reducción en la renta promedio por metro cuadrado arrendado mensual a EU\$4.53 dólares en el tercer trimestre comparado con EU\$4.55 en el segundo trimestre de 2013. La tasa de retención de clientes de FIBRAMM fue de 65% en el tercer trimestre de 2013 con base en el área arrendada.

ADQUISICIONES

FIBRAMM celebró contratos para adquirir 23 propiedades por un total de aproximadamente 5.9 mil millones de pesos en el tercer trimestre. Las propiedades, en tres portafolios, incluyen seis propiedades comerciales, una propiedad de uso mixto (comercial, de oficinas y hotel), un edificio de oficinas y 15 naves industriales. FIBRAMM espera que las tres operaciones en conjunto generarán fondos provenientes de operaciones en un rango de 0.48 y 0.52 pesos (aproximadamente EU\$0.037 a EU\$0.040) por CBF1 y un FFO incremental de aproximadamente EU\$24.0 millones

(aproximadamente 313.2 millones) en términos anualizados al momento del cierre.

DISTRIBUCIÓN AL TERCER TRIMESTRE 2013

El 24 de octubre de 2013, FIBRAMM declaró una distribución a sus tenedores de CBF1s para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013 de 0.50 pesos por CBF1. La distribución incluye una distribución ordinaria de 0.38 pesos por CBF1 y una distribución extraordinaria de 0.12 pesos por CBF1 correspondiente al 25% de la reinversión del Bono del Fundador al cierre de la oferta global. FIBRAMM reafirmó su rango de distribución de referencia para el año 2013 de 1.80 a 2.00 pesos y planea ofrecer la referencia para 2014 en su informe de resultados del año fiscal 2013.

Gracias por su continuo apoyo de FIBRAMM.



Jaime Lara Medellin
Director General, FIBRAMM

Información de Contacto

Jay Davis
Relación con Inversionistas
+1 212 231 1825
jay.davis@macquarie.com

Paula Chirhart
Comunicación Corporativa
+1 212 231 1239
paula.chirhart@macquarie.com

Oficinas Corporativas
FIBRA Macquarie México
Mexico City Office
Reforma 115
Lomas De Chapultepec
Ciudad de México
+52 55 9178 7700

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

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

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

Macquarie Mexican REIT



Manager Statement for the Third Quarter 2013

Dear Investors,

We hope this finds you well.

We are pleased to announce MMREIT's third quarter of earnings. Our results reflect progress across all elements of our business plan and the continued strengthening of Mexico's manufacturing sector.

THIRD QUARTER HIGHLIGHTS

MMREIT reported total property rental income of Ps.413.5 million for the third quarter of 2013 and Ps.1.23 billion for the nine month period ended September 30, 2013. Base rental revenues totaled Ps.377.6 million, including one-time lease termination revenue of Ps.25.7 million, for the quarter. There were 567,166,126 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of September 30, 2013.

Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.376.1 million. NOI per CBFI was Ps.0.66 based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of September 30, 2013. NOI for the nine months ended September 30, 2013 was Ps.1.1% billion. NOI per CBFI for the nine month period was Ps.1.96 based on total outstanding CBFIs. Net profit for the third quarter totaled Ps.247.1 million, or Ps.0.44 per CBFI based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of September 30, 2013. Net profit for the nine months ended September 30, 2013 was Ps.1.05 billion.

Funds from Operations (FFO) for the third quarter 2013 totaled Ps.259.8 million, or Ps.0.46 per CBFI based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of September 30, 2013. FFO for the nine months ended September 30, 2013 totaled Ps.688.5 million, or Ps.1.21 per CBFI based on total outstanding CBFIs as of September 30, 2013.

PORTFOLIO ACTIVITY

MMREIT's portfolio performed in line with expectations during the third quarter of 2013. While there was some indication of customers opting to wait and see how reforms in Mexico and the political events in the US would unfold, this was accompanied by an uptick in interest from foreign multinationals considering Mexico for their operations.

Total consolidated occupancy was 89.6% at the end of the third quarter, slightly down from 89.9% as of June 30, 2013. This reduction in occupancy is mainly due to the early termination of a lease in Monterrey. Excluding the impact of the early voluntary termination, occupancy rates would have increased to 90.1% in the third quarter of 2013. The customer terminating the Monterrey lease paid MMREIT a US\$1.9 million early voluntary termination fee. This represents 85% of the outstanding financial obligations under the lease and is reflected in this quarter's operating results. MMREIT considers Monterrey to be a favorable submarket given its attractive location and is working to fill the vacated space.

MARKET METRICS (OCTOBER 23, 2013)

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Ticker | BMV: FIBRAMQ |
| Price | Ps.23.50 |
| Market Cap | Ps.13.3 billion |
| CBFIs o/s | 567.2 million |
| 30 Day Average | 4.51 million |

The portfolio's weighted average remaining lease term (based on annualized rent) as of September 30, 2013 was 3.1 years, flat with the previous quarter.

LEASING ACTIVITY HIGHLIGHTS

New and renewed leases totaling 618,855 square feet (57,493 square meters) commenced during the period.

Rental rates on renewals were down in certain markets resulting in a slight reduction in the average rent per leased square foot per month to US\$4.53 in the third quarter compared with US\$4.55 in the second quarter of 2013. MMREIT's customer retention rate was 65% in the third quarter of 2013 based on leased area.

ACQUISITIONS

MMREIT entered into agreements to acquire 23 properties for a total value of approximately Ps.5.9 billion in the third quarter. The properties, in three portfolios, include six retail properties, one mixed-use property (retail, office and hotel), one office building and 15 industrial properties. MMREIT expects that the three transactions together will generate incremental funds from operations in a range of Ps.0.48 and Ps.0.52 (approximately US\$0.037 to US\$0.040) per CBF and an incremental FFO of approximately US\$24.0 million (approximately Ps.313.2 million) on an annualized basis when closed.

DISTRIBUTION FOR THIRD QUARTER 2013

On October 24, 2013, MMREIT declared a distribution to CBF holders for the quarter ended September 30, 2013 of Ps.0.50 per CBF. The distribution includes an ordinary distribution of Ps.0.38 per CBF and an extraordinary distribution of Ps.0.12 per CBF corresponding to 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the global offering. MMREIT reaffirmed its full year 2013 distribution guidance range of Ps.1.80 to Ps.2.00 and intends to provide guidance for 2014 in its reporting of FY2013 results.

Thank you for your continued support of MMREIT.



Jaime Lara Medellin
Chief Executive Officer, MMREIT

Contact Information

Jay Davis
Investor Relations
+1 212 231 1825
jay.davis@macquarie.com

Paula Chirhart
Corporate Communications
+1 212 231 1239
paula.chirhart@macquarie.com

Headquarters
Macquarie Mexican REIT
Mexico City Office
Reforma 115
Lomas De Chapultepec
Ciudad de México
+52 55 9178 7700

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

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

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



México D.F., a 24 de Octubre de 2013

Lic. Rafael Colado Ibarreche
Supervisor en Jefe de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
México, D.F.

C.P. Roberto Córdova Tamariz
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
México, D.F.

Ref: Fideicomiso Emisor F/1622 FIBRAMQ 12
Información financiera 3er. Trimestre 2013

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1622

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gerardo Sainz González', written over a horizontal line.

Lic. Gerardo Andrés Sainz González
Delegado Fiduciario

Paseo de la Reforma 115, Piso 6
Col. Lomas de Chapultepec
México, Distrito Federal, 11000
MEXICO

Telephone +52 55 9178 7700
Fax +52 55 9178 7727



El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, al calce de la leyenda siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

The chief executive officer and the primary officers of the finance and legal areas, or their equivalent, of the manager or operator of properties, rights or assets held in trust, sign at the bottom of the following:

“The undersigned state under oath that, within the scope of our respective roles, we prepared the information relating to the collection of property, rights or assets held in trust contained in this quarterly report, which, to our knowledge and belief, reasonably reflects their condition. Furthermore, we state that we are not aware of relevant information that has been omitted or misstated in this quarterly report or that it contains information that could mislead investors.”

Macquarie México Real Estate Management, S.A de C.V. como apoderado de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario de Macquarie Mexican REIT.

Macquarie México Real Estate Management, S.A de C.V. as attorney-in-fact of Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple as trustee of Macquarie Mexican REIT.

24 de Octubre, 2013

Director General / Chief Executive Officer – Jaime Lara

24 de Octubre, 2013

Director Financiero / Chief Financial Officer – Simon Hanna

24 de Octubre, 2013

Director Legal / Chief Legal Officer – David Handelsmann

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.

Confidential

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| REPORTE DE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA | 2 |
| ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 | 4 |
| ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 | 5 |
| ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 | 6 |
| ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 | 7 |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS | 8 |
| 1. ENTIDAD INFORMANTE | 8 |
| 2. BASES DE PREPARACIÓN | 9 |
| 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS | 10 |
| 4. UTILIDAD DEL PERIODO | 11 |
| 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS | 12 |
| 6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES | 13 |
| 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS | 14 |
| 8. UTILIDAD POR CBFÍ | 14 |
| 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 15 |
| 10. DEUDA | 16 |
| 11. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO | 17 |
| 12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL DE LOS RIESGOS FINANCIEROS | 17 |
| 13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES | 17 |
| 14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS | 18 |
| 15. EVENTOS SUBSECUENTES | 18 |



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Reporte de los Auditores Independientes sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFI
FIBRA Macquarie Mexico:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de FIBRA Macquarie México (“FIBRAMM” o el “Fideicomiso”) al 30 de septiembre de 2013, que incluyen:

- El estado consolidado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2013;
- Los estados consolidados de utilidad integral condensados por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013;
- El estado consolidado de variaciones en el capital contable condensado por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013;
- El estado consolidado de flujos de efectivo condensado por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados condensados de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados condensados basados en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión conforme a la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



FIBRA Macquarie Mexico

2.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2013 no se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leandro Castillo Parada', written over a horizontal line. A vertical line extends downwards from the signature, ending in a hook.

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
24 de Octubre de 2013

ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

| | Nota | 3 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 | 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 |
|--|------|--|--|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades | 4(a) | 413,489 | 1,234,590 |
| Gastos de propiedades | | (28,076) | (98,584) |
| Ingreso neto por propiedades | | 385,413 | 1,136,006 |
| Honorarios de administración | 14 | (40,228) | (115,461) |
| Gastos relacionados con adquisiciones | 4(c) | (54,446) | (77,167) |
| Honorarios legales, profesionales y seguros | 4(b) | (21,814) | (68,489) |
| Total de gastos de operación | | (116,488) | (261,117) |
| Gastos financieros | | (127,116) | (397,989) |
| Ingresos por intereses | | 55,467 | 84,434 |
| Otros ingresos | | 66,009 | 110,312 |
| Ganancia/(Pérdida) cambiaria | 4(d) | (79,492) | (56,490) |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(e) | 175,409 | 548,689 |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(e) | (112,088) | (112,088) |
| Utilidad del periodo | | 247,114 | 1,051,757 |
| Otros ingresos integrales | | | |
| Otros ingresos integrales del periodo | | - | - |
| Utilidad integral del periodo | | 247,114 | 1,051,757 |
| Utilidad por CBFI | | | |
| Utilidad básica por CBFI (pesos) | 8 | 0.44 | 1.87 |
| Utilidad diluida por CBFI (pesos) | 8 | 0.41 | 1.74 |

El estado de resultados integral condensado consolidado intermedio que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

| | Nota | Sep 30, 2013 \$'000 | Dic 31, 2012 \$'000 |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Activos circulantes | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 4,221,601 | 1,324,884 |
| Efectivo restringido | | 92,468 | - |
| Cuentas por cobrar | | 46,671 | 144,934 |
| IVA por cobrar | | - | 2,418,952 |
| Otros activos | | 45,133 | - |
| Total de activos circulantes | | 4,405,873 | 3,888,770 |
| Activos no circulantes | | | |
| Efectivo restringido | | 92,601 | 75,878 |
| Otros activos | | 9,438 | 319 |
| Propiedades de inversión | 9 | 19,024,102 | 18,476,503 |
| Total de activos no circulantes | | 19,126,141 | 18,552,700 |
| Total de activos | | 23,532,014 | 22,441,470 |
| Pasivos a corto plazo | | | |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | | 152,820 | 14,286 |
| Deuda | 10 | 9,528 | 886,794 |
| Total de pasivos a corto plazo | | 162,348 | 901,080 |
| Pasivos a largo plazo | | | |
| Otros pasivos | | 333,162 | 465,706 |
| Deuda | 10 | 9,788,663 | 9,677,860 |
| Total de pasivos a largo plazo | | 10,121,825 | 10,143,566 |
| Total de pasivos | | 10,284,173 | 11,044,646 |
| Activos netos | | 13,247,841 | 11,396,824 |
| Capital contable | | | |
| CBFIs emitidos | 11 | 12,921,183 | 12,121,923 |
| Pérdidas acumuladas | | 326,658 | (725,099) |
| Total de capital contable | | 13,247,841 | 11,396,824 |

El estado de posición financiera condensado consolidado intermedio que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

| | Nota | Capital contribuido \$'000 | Pérdidas acumuladas \$'000 | Total \$'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 | 11 | (550,151) | - | (550,151) |
| Utilidad integral del periodo | | - | 1,051,757 | 1,051,757 |
| Capital total al 30 de septiembre de 2013 | | 12,921,183 | 326,658 | 13,247,841 |

El estado condensado consolidado intermedio que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

| | | 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 |
|---|------|--|
| | Nota | Entradas / (Salidas) |
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad del periodo | | 1,051,757 |
| Ajustes por: | | |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(e) | (548,689) |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable | | 112,088 |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | | (7,510) |
| Amortización de comisiones por arrendamiento | | 3,751 |
| (Ganancia)/perdida cambiaria neta | 4(d) | 56,490 |
| Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo | | 397,989 |
| Otros ingresos | | (110,312) |
| Movimientos en capital de trabajo: | | |
| Disminución en cuentas por cobrar | | 2,462,963 |
| Aumento en cuentas por pagar | | 88,429 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | | 3,506,956 |
| Actividades de inversión: | | |
| Compra de propiedades de inversión | | (107,239) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | | (107,239) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Pagos de deuda | | (893,942) |
| Intereses pagados | | (316,956) |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión | 11 | 1,349,411 |
| Distribución a los tenedores de los CBFi | 11 | (550,151) |
| Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento | | (411,638) |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | 2,988,079 |
| 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 | | 17,829 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo | | 4,406,670 |

El estado condensado consolidado intermedio de flujo de efectivo que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dichas facultades, "Fiduciario MMREIT"). FIBRAMM es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRAMM tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos y la dirección de su oficina registrada es Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, México, DF 11000. El contrato de fideicomiso de FIBRAMM fue enmendado el 20 de noviembre de 2012 y posteriormente enmendado y corregido el 11 de diciembre de 2012 (dicho contrato de fideicomiso enmendado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"), incluyendo la adición, como partes de Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y México Real Estate Management, S. A. de C. V., como administrador, (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador").

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con el símbolo FIBRAMQ con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global con la siguiente integración consistente en una oferta internacional de 347,331,103 CBFIs para compradores institucionales calificados, según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos y sus reformas, y una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFIs.

La mayor parte del producto de la oferta global se invirtió en tres entidades de inversión de propiedad total. Dichas entidades de inversión son fideicomisos irrevocables mexicanos a través de los cuales FIBRAMM mantiene su activo en bienes raíces, denominados: F/00923 MMREIT Industrial Trust I, F/00921 MMREIT Industrial Trust II y F/00922 MMREIT Industrial Trust III conocidos como "MMREIT Industrial Trust I", "MMREIT Industrial Trust II" y "MMREIT Industrial Trust III" respectivamente (en conjunto los "Fideicomisos de Inversión").

El 20 de septiembre de 2012, el MMREIT Industrial Trust II y el MMREIT Industrial Trust III celebraron contratos de compra de activos con filiales de Corporate Properties of the Americas, LLC ("CPA"), según los cuales acordaron adquirir ciertas propiedades industriales (la "Cartera de CPA"). El 25 de octubre de 2012, el MMREIT Industrial Trust I celebró un contrato de compra de activos con filiales de GE Capital Real Estate México S. de R.L. de C.V. ("GECREM"), según el cual el MMREIT Industrial Trust I acordó adquirir ciertas propiedades industriales (la "Cartera de GECREM").

Todas las adquisiciones se completaron el 19 de diciembre de 2012 de la siguiente manera:

- MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 156 propiedades de filiales de GECREM, con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.
- MMREIT Industrial Trust II adquirió una cartera de 50 propiedades de filiales de CPA, con financiamiento parcial de GECREM.
- MMREIT Industrial Trust III adquirió una cartera de 38 propiedades de filiales de CPA con financiamiento parcial de Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

Dichas propiedades y los flujos de efectivo derivados de las propiedades, se mantienen en fideicomisos de garantía que garantizan las obligaciones de pago originadas en virtud de la línea de crédito del acreedor correspondiente. Los Fideicomisos de Inversión también adquirieron todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes de CAP y GECREM, así como ciertos contratos y permisos relacionados con la propiedad y la administración de las carteras respectivas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Durante el periodo, más fideicomisos irrevocables mexicanos fueron establecidos. Estos fideicomisos nombrados Fideicomiso F/01005, Fideicomiso F/01006, Fideicomiso F/01004, Fideicomiso F/01020 y Fideicomiso F/01023 (los "Fideicomisos Comerciales") y junto con los Fideicomisos Industriales son denominados como los "Fideicomisos de Inversión".

El 22 de julio de 2013, MMREIT recibió un reembolso de impuesto al valor agregado ("IVA") por un total de \$2.4 mil millones (aproximadamente US\$194.0 millones), el cual incluye un ajuste por inflación, con respecto a IVA originalmente pagado en conexión con la adquisición de los portafolios de GECREM y CPA.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros condensados consolidados intermedios corresponden a FIBRAMM y a sus entidades controladas (el "Grupo").

Estos estados financieros condensados consolidados se prepararon conforme a NIC 34 Información Financiera Intermedia. Notas explicativas se incluyen para explicar los eventos y las transacciones significativas para entender los cambios en la posición financiera y el desempeño del FIBRAMM desde los últimos estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los estados condensados consolidados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

El 24 de octubre de 2013, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados intermedios.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios exige que la Administración haga estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes repostados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRAMM y las fuentes clave de las estimaciones de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas a los estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(c) Información comparativa

NIC 34 requiere estados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable, de flujos de efectivo para los periodos intermedios comparativos (del periodo y acumulado) del año financiero anterior. Puesto que FIBRAMM fue constituido el 14 de noviembre de 2012, no hay comparativos por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013 (el "Periodo") y por lo tanto no se incluyen.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS

- a) Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012.
- b) Normas nuevas y revisadas emitidas:
El Grupo ha adoptado las siguientes normas y mejoras a las normas, incluyendo cualquier enmienda a ellas , con fecha de inicio de aplicación del 1 de enero de 2013:
- IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*
 - IFRS 11 *Acuerdos con control conjunto*
 - IFRS 13 *Mediciones del Valor Razonable*
 - IAS 1 *Modificaciones a la Presentación de Otro Resultado Integral*
 - IAS 19 *Beneficios a los empleados*
 - *Ciclo de mejoras anuales a las IFRS 2009 - 2001*

La naturaleza y el efecto de los cambios no afectan los montos reconocidos en el periodo y no es probable que afecten periodos futuros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

4. UTILIDAD DEL PERIODO

La utilidad del Periodo incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

| | 3 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 | 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 |
|---|---|---|
| a) Ingresos por arrendamiento de propiedades | | |
| Ingresos por arrendamientos | 377,595 | 1,146,031 |
| Gastos re-facturados a los arrendatarios (predial, seguros y mantenimiento de aéreas comunes) | 10,177 | 53,190 |
| Ingresos por terminación de arrendamiento | 25,717 | 35,369 |
| Ingreso total por arrendamiento de propiedades | 413,489 | 1,234,590 |
| b) Gastos legales, profesionales y seguros | | |
| Honorarios de asesoría fiscal | (1,096) | (3,949) |
| Honorarios de auditoría | (1,493) | (4,035) |
| Honorarios de contabilidad | (5,265) | (14,106) |
| Honorarios legal y otros honorarios profesionales | (8,043) | (28,851) |
| Seguros | (5,917) | (17,548) |
| Total de honorarios legales, profesionales y seguros | (21,814) | (68,489) |
| c) Gastos relacionados adquisiciones | | |
| Gastos relacionados con adquisiciones | (54,446) | (77,167) |
| Total de gastos relacionados con la transacción de colocación | (54,446) | (77,167) |
| d) Ganancia o pérdida cambiaria | | |
| Ganancias no realizadas por transacciones de compraventa de monedas | (85,363) | (59,644) |
| Pérdidas en cambio neta realizada por transacciones que no son de inversión | 5,871 | 3,154 |
| Total de ganancia o pérdida cambiaria | (79,492) | (56,490) |
| e) Fluctuación cambiaria no realizada y ajustes de valor razonable en propiedades de inversión a valor razonable. | | |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión a valor razonable | 175,409 | 548,689 |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable | (112,088) | (112,088) |
| Total de la fluctuación cambiaria no realizada y ajustes de valor razonable en propiedades de inversión a valor razonable. | 63,321 | 436,601 |

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

| 3 meses terminados Sep 30 2013 | Juárez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Otros \$'000 | Total \$'000 |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Total de ingresos por segmento | | | | | | |
| Ingresos de clientes externos | 54,930 | 11,761 | 40,422 | 31,345 | 275,031 | 413,489 |
| Utilidad operativa por segmento | | | | | | |
| <i>Incluida en la utilidad operativa</i> | 19,423 | 4,159 | 14,293 | 11,084 | 97,250 | 146,209 |
| Gastos financieros | (16,887) | (3,615) | (12,427) | (9,636) | (84,551) | (127,116) |
| 9 meses terminados Sep30 2013 | Juárez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Otros \$'000 | Total \$'000 |
| Total de ingresos por segmento | | | | | | |
| Ingresos de clientes externos | 164,008 | 35,115 | 120,691 | 93,589 | 821,187 | 1,234,590 |
| Utilidad operativa por segmento | | | | | | |
| <i>Incluida en la utilidad operativa</i> | 83,151 | 17,803 | 61,190 | 47,449 | 416,336 | 625,929 |
| Gastos financieros | (52,870) | (11,320) | (38,907) | (30,170) | (264,722) | (397,989) |
| Periodo terminado 2013 | Juarez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Otros \$'000 | Total \$'000 |
| Activos totales del segmento | 2,527,238 | 541,091 | 1,859,758 | 1,442,137 | 12,653,878 | 19,024,102 |
| Pasivos totales del segmento | (1,350,419) | (290,647) | (985,450) | (774,643) | (6,730,194) | (10,131,353) |
| Periodo terminado Dec 31 2012 | Juarez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Otros \$'000 | Total \$'000 |
| Activos totales del segmento | 2,460,744 | 2,032,803 | 1,810,826 | 1,404,193 | 10,768,256 | 18,476,822 |
| Pasivos totales del segmento | (1,471,527) | (1,238,108) | (1,068,161) | (846,873) | (6,405,691) | (11,030,360) |

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento. El ingreso proviene de arrendatarios Mexicanos. Durante el periodo, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

Los activos no circulantes del Grupo consisten en propiedades de inversión, todas localizadas en México.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los ingresos y las utilidades operativas por segmento reportable se concilian con el total de ingresos y utilidad operativa como se indica a continuación:

| | 3 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 | 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 |
|--|--|--|
| Total de ingresos del segmento | 413,489 | 1,234,590 |
| Ingresos por intereses | 55,467 | 84,434 |
| Otros ingresos | 66,009 | 110,312 |
| Total de ingresos por ventas | 534,965 | 1,429,336 |
| Utilidad operativa por segmento reportable | 146,209 | 625,929 |
| Ingresos por intereses | 55,467 | 84,434 |
| Otros ingresos | 66,009 | 110,312 |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 175,409 | 548,689 |
| Ganancia (o pérdida) cambiaria | (79,492) | (56,490) |
| Honorarios de administración | (40,228) | (115,461) |
| Gastos por la transacción de la colocación | (54,446) | (77,167) |
| Honorarios legales y profesionales | (21,814) | (68,489) |
| Utilidad del periodo | 247,114 | 1,051,757 |

El total de activos y pasivos por segmentos reportables se concilia con los activos totales como se indica a continuación:

| | Sep 30, 2013 \$'000 | Dic 31, 2012 \$'000 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Activos totales por segmento reportable | 19,024,102 | 18,476,822 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 4,406,670 | 1,400,762 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | 46,671 | 2,563,886 |
| Otros activos | 54,571 | - |
| Activos totales | 23,532,014 | 22,441,470 |
| Pasivos totales por segmento reportable | (10,131,353) | (11,030,360) |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | (152,820) | (14,286) |
| Pasivos totales | (10,284,173) | (11,044,646) |

6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES

No hay fluctuaciones estacionales para las operaciones del FIBRAMM dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Se realizaron dos distribuciones a los tenedores de los CBFIs una el 14 de mayo del 2013 (\$266.6 millones) y otra el 19 de agosto del 2013 (\$283.6 millones).

8. UTILIDAD POR CBFIs

| | 3 meses terminados Sep 30, 2013 | 9 meses terminados Sep 30, 2013 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Utilidad por CBFIs | | |
| Utilidad básica por CBFIs (en pesos) | 0.44 | 1.87 |
| Utilidad diluida por CBFIs (pesos) | 0.41 | 1.74 |
| Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFIs | | |
| Utilidad neta en el período (\$'000) | 247,114 | 1,051,757 |
| Número promedio ponderado de CBFIs ('000) | 567,166 | 563,722 |
| Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFIs | | |
| Utilidad neta para el período en el cálculo de la utilidad por CBFIs básica (\$'000) | 247,114 | 1,051,757 |
| Agregar: Ahorro de intereses y cargos sobre el resultado (\$'000) | 2,386 | 2,386 |
| Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad por CBFIs diluida (\$'000) | 249,500 | 1,054,143 |
| Número promedio ponderado de CBFIs y posibles CBFIs usados como denominador al calcular el resultado por CBFIs diluido * ('000) | 604,751 | 604,751 |

* Como parte de la oferta global, FIBRAMM otorgó una opción de compra de hasta 76.8 millones de CBFIs adicionales a los compradores iniciales internacionales, y a los suscriptores mexicanos. Durante el período comprendido del cierre de la oferta global el 19 de diciembre de 2012 y hasta el 17 de enero de 2013, fueron comprados mediante dichas opciones, por ingresos netos de \$1,349.4 millones y las opciones que no fueron ejercidas fueron canceladas. El número promedio ponderado de CBFIs usado como denominador al calcular el resultado por CBFIs diluido incluye 567.2 millones CBFIs emitidos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

| | 9 meses terminados Sep 30, 2013 \$'000 | Período terminado Dic 31, 2012 \$'000 |
|--|--|---|
| Valor en libros al inicio del período | 18,476,503 | - |
| Adiciones durante el período: | | |
| Adquisiciones | - | 18,235,636 |
| Gastos de capital | 126,764 | - |
| Desinversiones | (50,759) | - |
| Contraprestación contingente diferida | - | 240,867 |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 548,689 | - |
| Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable | (108,506) | - |
| Comisión por arrendamiento neta de amortización | 31,411 | - |
| Monto en libros al final del período | 19,024,102 | 18,476,503 |

El valor razonable de las propiedades de inversión está valuado con referencia a valuaciones internas realizadas en cada fecha de reporte y con referencia a valuaciones independientes realizadas anualmente. Las propiedades de inversión serán valuadas mediante una avalúo independiente, la primera valuación será realizada el 31 de diciembre de 2013. El valor razonable de las propiedades de inversión disminuyó durante el Periodo para reflejar la valuación interna de la Administración al 30 de septiembre de 2013.

* El 22 de abril de 2013, un incendio ocurrió en una propiedad de Reynosa perteneciente a MMREIT Industrial Trust III. El incendio resultó en una pérdida total de la construcción. La propiedad fue originalmente adquirida el 19 de diciembre de 2012 por US\$5,8 millones. Se pretende que esta propiedad sea reconstruida utilizando los recursos del seguro de la propiedad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

10. DEUDA

| | Sep 30, 2013 \$'000 | Dic 31, 2012 \$'000 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Líneas de crédito – corto plazo | | |
| Línea de crédito de IVA | - | 910,707 |
| Préstamo denominado en USD | 9,528 | - |
| Costos de transacción no amortizados | - | (23,913) |
| Total de líneas de crédito a corto plazo | 9,528 | 886,794 |
| Pagarés – largo plazo | | |
| Financiamiento a plazo denominado en USD | 9,862,681 | 9,770,896 |
| Costos de transacción no amortizados | (74,018) | (93,036) |
| Total de líneas de crédito largo plazo | 9,788,663 | 9,677,860 |
| Financiamiento de deuda | | |
| Línea de crédito de IVA | - | 910,707 |
| Pagarés | 11,999,302 | 11,876,160 |
| Deuda total disponible | 11,999,302 | 12,786,867 |
| Disposiciones hasta la fecha: | | |
| Línea de crédito de IVA | - | 910,707 |
| Pagarés | 9,872,209 | 9,770,896 |
| Total de fondos utilizados | 9,872,209 | 10,681,603 |
| Monto de líneas de crédito no utilizado | 2,127,093 | 2,105,264 |

El 13 de febrero de 2013, el Grupo liquidó el pasivo por 70.0 millones de dólares por la línea de crédito de IVA con Macquarie Bank Limited y canceló la línea de crédito.

Durante el Período, GECREM acordó a extender el período de disponibilidad de la línea de crédito no utilizada de US\$60.7 millones (aproximadamente \$790.5 millones) para propósitos específicos de proyectos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

11. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO

| No. de CBFIs '000 | Detalles | \$'000 |
|----------------------|---|-------------------|
| | - Contribución inicial | 50 |
| 511,856 | CBFIs emitidos a través de oferta pública inicial, netos de costos | 12,121,873 |
| 21,431 | CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación | 535,787 |
| (21,431) | CBFIs cancelados | (535,787) |
| 511,856 | CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2012 | 12,121,923 |
| 55,310 | CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación | 1,349,411 |
| - | Distribución de las reservas | (550,151) |
| 567,166 | CBFIs emitidos al 30 de septiembre de 2013 | 12,921,183 |

Los CBFIs emitidos por FIBRAMM otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FIBRAMM, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Como parte de la oferta global FIBRAMM otorgo a los compradores iniciales de la oferta internacional una opción de compra por 52.1 millones adicionales de CBFIs, y a los colocadores mexicanos una opción de compra por 24.7 millones adicionales de CBFIs. Durante el periodo del cierre de la oferta global del 19 de diciembre de 2012 al 17 de enero de 2013, las opciones fueron parcialmente ejercidas con respecto a 55.3 millones de CBFIs por un total de \$1,349.4 millones y las opciones las cuales no fueron ejercidas expiraron.

Durante el periodo, los tenedores de CBFIs aprobaron la emisión de 37.6 millones de CBFIs como parte de la contraprestación por la compra del portafolio de propiedades comerciales de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios por un precio de emisión de \$27.57 por CBFI (\$1,036.2 millones en forma agregada). El precio de emisión fue calculado por referencia al precio promedio de cierre de los CBFIs de FIBRAMM por el periodo de 30 días de calendario hasta e incluida la fecha de la firma (15 de julio 2013).

12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de riesgos financieros del Grupo son consistentes con aquellos revelados en los estados financieros consolidados al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene compromisos de capital por \$112.6 millones (Dic 2012 - \$240.9 millones) con respeto a las condiciones incluidas como parte del acuerdo de compra de los portafolios adquiridos por MMREIT Industrial Trust I.

Durante el periodo reportado hubo una disminución en la consideración contingente negociada con GE por la terminación anticipada del acuerdo existente con GE por la administración de la propiedad y garantizando un pago de US\$9 millones en cinco parcialidades iguales del 31 de marzo de 2014 al 31 de marzo de 2015 (inclusivo) a pesar del porcentaje de ocupación.

El grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRAMM cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y sus CBFIs tienen gran aceptación. A continuación se detallan las partes relacionadas con el Grupo más importantes:

(a) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRAMM y tiene su oficina registrada en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. 11000 México.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$115.5 millones y \$40.2 millones con respecto a los nueve y tres meses que finalizaron el 30 de septiembre de 2013, respectivamente. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. El honorario es calculado el 1 de Marzo y el 1 de Octubre respectivamente para el periodo de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, (como se define en el párrafo anterior), más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado.

Durante el periodo, MMREM facturó un importe de \$3.6 millones a FIBRAMM con respecto a gastos incurridos por el desarrollo de sus funciones.

(b) Otras entidades asociadas

El 13 de febrero de 2013, el Grupo liquidó el pasivo por US\$70.0 millones más gastos de liquidación anticipada por la línea de crédito de IVA con MBL, una entidad asociada de MMREM, el pasivo se liquidó en su totalidad y se canceló la línea de crédito.

Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM que adquirió 36,853,632 CBFIs como parte de la oferta pública inicial de FIBRAMM, recibió una distribución de \$17.3 millones el 14 de mayo de 2013 y una distribución de \$18.4 millones el 19 de agosto de 2013.

Eventualmente, otras subsidiarias de Macquarie Group Limited pueden tener CBFIs en su propiedad ó a cuenta de terceros.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

El 16 de julio de 2013, ciertos Fideicomisos de Inversión entraron en un acuerdo con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios para adquirir un portafolio de seis propiedades por un precio de \$2.8 mil millones (aproximadamente US\$220.4 millones), con una potencial consideración contingente por hasta \$84.4 millones (aproximadamente US\$6.6 millones) basada en un incremento del arrendamiento. \$1.0 mil millón (aproximadamente US\$80.7 millones) del precio de compra va a ser pagado mediante la emisión de 37.6 millones CBFIs a los vendedores. El remanente del precio de compra se

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

realizara en efectivo, y con préstamos bajo las facilidades crediticias actuales y potencialmente el préstamo de IVA con MBL.

15. EVENTOS SUBSECUENTES (CONTINUACIÓN)

El 22 de julio de 2013, MMREIT Industrial Trust I entro en un acuerdo con afiliadas de DCT Industrial Inc. para adquirir un portafolio de 15 propiedades por un precio de US\$86.2 millones (aproximadamente \$1.1 mil millones). El 17 de octubre de 2013, el Grupo adquirió dicho portafolio, el cual fue financiado con US\$41.3 millones de deuda no subordinada bajo los préstamos existentes con GECREM, US\$10.7 millones mediante el préstamo de IVA con MBL y US\$44.9 millones en efectivo.

El 30 de agosto de 2013, el fideicomiso F/01023 entró en un acuerdo con empresas controladas por el Fondo Comercial Mexicano para adquirir 2 propiedades ubicadas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México. El precio total de adquisición fue de \$2.1 mil millones (aproximadamente US\$158.5 millones) (no incluye el impuesto de las propiedades ni costos de la transacción). El precio de compra será liquidado con el efectivo disponible y potencialmente con deuda no subordinada y una línea de crédito de IVA con MBL.

El 2 de octubre del 2013, tres asociaciones civiles ("ACs") fueron establecidas como subsidiarias indirectas totalmente poseídas por FIBRAMM. Las ACs serán utilizadas para implementar la plataforma interna de administración de propiedades que será establecida por FIBRAMM.

El Comité Técnico del Administrador del Administrador ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de estos estados financieros condensados consolidados intermedios y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.

MACQUARIE MEXICAN REIT

UNAUDITED CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDING SEPTEMBER 30, 2013



MACQUARIE

Macquarie Mexican

REIT

TABLE OF CONTENTS

| | |
|---|----|
| REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION | 2 |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013 | 4 |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT SEPTEMBER 30, 2013 | 5 |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013 | 6 |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013 | 7 |
| NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS | 8 |
| 1. REPORTING ENTITY | 9 |
| 2. BASIS OF PREPARATION | 9 |
| 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES | 9 |
| 4. PROFIT FOR THE PERIOD | 10 |
| 5. SEGMENT REPORTING | 11 |
| 6. SEASONALITY OF OPERATIONS | 13 |
| 7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR | 13 |
| 8. EARNINGS PER CBF | 13 |
| 9. INVESTMENT PROPERTIES | 14 |
| 10. INTEREST-BEARING LIABILITIES | 15 |
| 11. CONTRIBUTED EQUITY | 16 |
| 12. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT | 16 |
| 13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES | 16 |
| 14. RELATED PARTY INFORMATION | 17 |
| 15. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD | 18 |



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

To the Technical Committee and CBFI Holders
Macquarie Mexican REIT:

Introduction

We have reviewed the accompanying September 30, 2013 condensed consolidated interim financial information of Macquarie Mexican REIT ("MMREIT" or the "Trust"), which comprises:

- the condensed consolidated statement of financial position as at September 30, 2013;
- the condensed consolidated statements of profit and other comprehensive income for the three-month and nine-month periods ended September 30, 2013;
- the condensed consolidated statements of changes in equity for the nine-month period ended September 30, 2013;
- the condensed consolidated statements of cash flows for the nine-month period ended September 30, 2013; and
- notes to the interim financial information.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed consolidated interim financial information in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, 'Interim Financial Reporting'. Our responsibility is to express a conclusion on this condensed consolidated interim financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

(Continued)



Macquarie Mexican REIT

2.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying September 30, 2013 condensed consolidated interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leandro Castillo Parada', written over a horizontal line.

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
October 24, 2013

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

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

| | Note | 3 months ended Sep 30 2013 \$'000 | 9 months ended Sep 30 2013 \$'000 |
|--|------|---|---|
| Property rental income | 4(a) | 413,489 | 1,234,590 |
| Property expenses | | (28,076) | (98,584) |
| Net property income | | 385,413 | 1,136,006 |
| Management fees | 14 | (40,228) | (115,461) |
| Transaction related expenses | 4(c) | (54,446) | (77,167) |
| Professional fees, legal fees and insurance expense | 4(b) | (21,814) | (68,489) |
| Total expenses | | (116,488) | (261,117) |
| Finance costs | | (127,116) | (397,989) |
| Interest income | | 55,467 | 84,434 |
| Other income | | 66,009 | 110,312 |
| Foreign exchange loss | 4(d) | (79,492) | (56,490) |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(e) | 175,409 | 548,689 |
| Revaluation of investment property measured at fair value | 4(e) | (112,088) | (112,088) |
| Profit for the period | | 247,114 | 1,051,757 |
| Other comprehensive income | | | |
| Other comprehensive income for the period | | - | - |
| Total comprehensive profit for the period | | 247,114 | 1,051,757 |
| Earnings per CBFI | | | |
| Basic earnings per CBFI (pesos) | 8 | 0.44 | 1.87 |
| Diluted earnings per CBFI (pesos) | 8 | 0.41 | 1.74 |

The above condensed interim consolidated statement of comprehensive income should be read in conjunction with the accompanying notes.

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

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

| | Note | Sep 30 2013 \$'000 | Dec 31 2012 \$'000 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Current assets | | | |
| Cash and cash equivalents | | 4,221,601 | 1,324,884 |
| Restricted cash | | 92,468 | - |
| Trade receivables | | 46,671 | 144,934 |
| Value added tax receivable | | - | 2,418,952 |
| Other assets | | 45,133 | - |
| Total current assets | | 4,405,873 | 3,888,770 |
| Non-current assets | | | |
| Restricted cash | | 92,601 | 75,878 |
| Other assets | | 9,438 | 319 |
| Investment properties | 9 | 19,024,102 | 18,476,503 |
| Total non-current assets | | 19,126,141 | 18,552,700 |
| Total assets | | 23,532,014 | 22,441,470 |
| Current liabilities | | | |
| Trade and other payables | | 152,820 | 14,286 |
| Interest-bearing liabilities | 10 | 9,528 | 886,794 |
| Total current liabilities | | 162,348 | 901,080 |
| Non-current liabilities | | | |
| Other liabilities | | 333,162 | 465,706 |
| Interest-bearing liabilities | 10 | 9,788,663 | 9,677,860 |
| Total non-current liabilities | | 10,121,825 | 10,143,566 |
| Total liabilities | | 10,284,173 | 11,044,646 |
| Net assets | | 13,247,841 | 11,396,824 |
| Equity | | | |
| Contributed equity | 11 | 12,921,183 | 12,121,923 |
| Retained earnings/(accumulated losses) | | 326,658 | (725,099) |
| Total equity | | 13,247,841 | 11,396,824 |

The above condensed interim consolidated statement of financial position should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013

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

| | | Contributed equity | Retained earnings/ (accumulated losses) | 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 | (550,151) | - | (550,151) |
| Total comprehensive profit for the period | | - | 1,051,757 | 1,051,757 |
| Total equity at September 30, 2013 | | 12,921,183 | 326,658 | 13,247,841 |

The above condensed interim consolidated statement of changes in equity should be read in conjunction with the accompanying notes.

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2013

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

| | | 9 months ended Sep 30 2013 |
|---|------|-------------------------------|
| | | \$'000 |
| | Note | Inflows/(outflows) |
| Operating activities: | | |
| Profit for the period | | 1,051,757 |
| Adjustments for: | | |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(e) | (548,689) |
| Revaluation of investment property measured at fair value | | 112,088 |
| Straight line rental income adjustment | | (7,510) |
| Leasing commissions amortization | | 3,751 |
| Net foreign exchange loss | 4(d) | 56,490 |
| Finance costs recognized in profit for the period | | 397,989 |
| Other income | | (110,312) |
| Movements in working capital: | | |
| Decrease in receivables | | 2,462,963 |
| Increase in payables | | 88,429 |
| Net cash flows from operating activities | | 3,506,956 |
| Investing activities: | | |
| Investment property capital expenditure | | (107,239) |
| Net cash flows from investing activities | | (107,239) |
| Financing activities: | | |
| Repayment of interest-bearing liabilities | | (893,942) |
| Interest paid | | (316,956) |
| Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs | 11 | 1,349,411 |
| Distribution to CBFI holders | 11 | (550,151) |
| Net cash flows from financing activities | | (411,638) |
| Net increase in cash and cash equivalents | | 2,988,079 |
| 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 | | 17,829 |
| Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period | | 4,406,670 |

The above condensed interim consolidated statement of cash flow should be read in conjunction with the accompanying notes.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

1. REPORTING ENTITY

Macquarie Mexican REIT (“MMREIT”) was created under the Irrevocable Trust Agreement No. F/1622, dated November 14, 2012, entered into by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. as settlor, and Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee (in such capacity, “MMREIT Trustee”). MMREIT is a real estate investment trust (*Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces* or “FIBRA”) for Mexican federal tax purposes.

MMREIT is domiciled in the United Mexican States and the address of its registered office is Boulevard Manuel Avila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, Mexico City DF 11000. MMREIT’s trust agreement was amended on November 20, 2012 and further amended and restated on December 11, 2012 (such amended and restated trust agreement, the “Trust Agreement”), including to add, as parties to the Trust Agreement, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative, and México Real Estate Management, S.A. de C.V., as manager, (in such capacity, “MMREM” or the “Manager”).

On December 14, 2012, MMREIT listed on the Mexican Stock Exchange under the ticker symbol “FIBRAMQ” with an initial offering of 511,856,000 Real Estate Trust Certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*, or “CBFIs”), in a global offering consisting of an international offering of 347,331,103 CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and a concurrent initial public offering in México of 164,524,897 CBFIs.

The majority of the proceeds from the global offering were invested in three wholly owned investment entities. These investment entities are Mexican irrevocable trusts through which MMREIT holds its real estate assets, namely F/00923 MMREIT Industrial Trust I, F/00921 MMREIT Industrial Trust II and F/00922 MMREIT Industrial Trust III, referred to as “MMREIT Industrial Trust I”, “MMREIT Industrial Trust II” and “MMREIT Industrial Trust III,” respectively (collectively, the “Industrial Trusts”).

On September 20, 2012, MMREIT Industrial Trust II and MMREIT Industrial Trust III entered into asset purchase agreements with affiliate entities of Corporate Properties of the Americas, LLC (“CPA”) pursuant to which they agreed to acquire certain industrial properties (the “CPA Portfolio”). On October 25, 2012, MMREIT Industrial Trust I entered into an asset purchase agreement with affiliate entities of GE Capital Real Estate México S. de R.L. de C.V. (“GECREM”), pursuant to which MMREIT Industrial Trust I agreed to acquire certain industrial properties (the “GECREM Portfolio”).

The initial acquisitions were completed on December 19, 2012, as follows:

- MMREIT Industrial Trust I acquired a portfolio of 156 properties from affiliates of GECREM, financed in part by GECREM and an affiliate of GECREM.
- MMREIT Industrial Trust II acquired a portfolio of 50 properties from affiliates of CPA, financed in part by GECREM.
- MMREIT Industrial Trust III acquired a portfolio of 38 properties from affiliates of CPA, financed in part by Metropolitan Life Insurance Company (“MetLife”).

These properties, and the cash flows deriving from the properties, are held in security trusts, which secure the repayment obligations under the credit facility with the relevant lender. The Industrial Trusts also acquired all rights to the existing CPA and GECREM portfolio leases, as well as certain contracts and permits that are related to the ownership and administration of the respective portfolios.

During the period, further Mexican irrevocable trusts were established. These trusts, namely Trust F/01005, Trust F/01006, Trust F/01004, Trust F/01020 and Trust F/01023 (the “Retail Trusts”), are together with the Industrial Trusts referred to as the “Investment Trusts”.

On July 22, 2013, MMREIT received a refund of value added tax (“VAT”) totaling \$2.4 billion (approximately US\$194.0 million), which includes an inflation adjustment, in respect of VAT originally paid in connection with the acquisition of the GECREM and CPA portfolios.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

These condensed interim consolidated financial statements are for MMREIT and its controlled entities (the "Group").

The condensed interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 Interim Financial Reporting. Selected explanatory notes are included to explain events and transactions that are significant to an understanding of the changes in financial position and performance of the MMREIT since the last annual consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2012. The condensed interim consolidated financial statements do not include all the information and disclosures required in the annual consolidated financial statements, and should be read in conjunction with the annual financial statements as at and for the period ended December 31, 2012, which have been prepared in accordance with the requirements of International Financial Reporting Standards ("IFRS").

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on October 24, 2013.

(b) Judgments and estimates

Preparing the condensed interim consolidated financial statements requires the Manager to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these condensed consolidated interim financial statements, significant judgments made by the Manager in applying MMREIT's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the consolidated financial statements as at and for the period ended December 31, 2012.

(c) Comparatives

IAS 34 requires comparative statements of comprehensive income, statement of changes in equity, statements of cash flows for the comparable interim periods (current and year-to-date) of the immediately preceding financial year. As MMREIT was incorporated on November 14, 2012, there are no year-to-date comparatives for the nine months ended September 30, 2013 (the "Period") and therefore they are not included.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a) The accounting policies adopted in the preparation of these condensed interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual consolidated financial statements as at and for the period ended December 31, 2012.

b) *New and revised IFRS issued:*

The Group has adopted the following new standards and amendments to standards, including any consequential amendments to other standards, with a date of initial application of January 1, 2013.

- IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*
- IFRS 11 *Joint Arrangements*
- IFRS 13 *Fair Value Measurement*
- IAS 1 Amendments *Presentation of Items of Other Comprehensive Income*
- IAS 19 *Employee Benefits*
- *Annual Improvements to IFRS 2009-2011 Cycle*

The nature and the effect of the changes affect any of the amounts recognized in the Period and are not likely to affect future periods.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

4. PROFIT FOR THE PERIOD

The profit for the Period includes the following items of revenue and expenses:

| | 3 months ended Sep 30 2013 \$'000 | 9 months ended Sep 30 2013 \$'000 |
|--|---|---|
| a) Property rental income | | |
| Lease rental income | 377,595 | 1,146,031 |
| Expenses recharged to tenants (real estate taxes, net building insurance and net common area maintenance) | 10,177 | 53,190 |
| Lease termination fees | 25,717 | 35,369 |
| Total property rental income | 413,489 | 1,234,590 |
| b) Professional fees, legal fees and insurance expense | | |
| Tax advisory fees | (1,096) | (3,949) |
| Audit fees | (1,493) | (4,035) |
| Accountancy fees | (5,265) | (14,106) |
| Legal and other professional fees | (8,043) | (28,851) |
| Insurance expense | (5,917) | (17,548) |
| Total professional fees, legal fees and insurance expense | (21,814) | (68,489) |
| c) Transaction related expenses | | |
| Acquisition related expenses | (54,446) | (77,167) |
| Total transaction related expenses | (54,446) | (77,167) |
| d) Foreign exchange gain/(loss) | | |
| Net unrealized foreign exchange loss on monetary items | (85,363) | (59,644) |
| Net realized foreign exchange gain on non-investment transactions | 5,871 | 3,154 |
| Total foreign exchange loss | (79,492) | (56,490) |
| e) Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property and fair value adjustments | | |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 175,409 | 548,689 |
| Revaluation of investment property measured at fair value | (112,088) | (112,088) |
| Total net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property and fair value adjustments | 63,321 | 436,601 |

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING

| 3 months ended Sep 30 2013 | Juarez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Other \$'000 | Total \$'000 |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Total segment revenue | | | | | | |
| Revenue from external customers | 54,930 | 11,761 | 40,422 | 31,345 | 275,031 | 413,489 |
| Segment operating profit | | | | | | |
| <i>Included in profit of the period</i> | 19,423 | 4,159 | 14,293 | 11,084 | 97,250 | 146,209 |
| Finance costs | (16,887) | (3,615) | (12,427) | (9,636) | (84,551) | (127,116) |
| 9 months ended Sep 30 2013 | Juarez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Other \$'000 | Total \$'000 |
| Total segment revenue | | | | | | |
| Revenue from external customers | 164,008 | 35,115 | 120,691 | 93,589 | 821,187 | 1,234,590 |
| Segment operating profit | | | | | | |
| <i>Included in profit of the period</i> | 83,151 | 17,803 | 61,190 | 47,449 | 416,336 | 625,929 |
| Finance costs | (52,870) | (11,320) | (38,907) | (30,170) | (264,722) | (397,989) |
| As at Sep 30 2013 | Juarez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Other \$'000 | Total \$'000 |
| Total segment assets | 2,527,238 | 541,091 | 1,859,758 | 1,442,137 | 12,653,878 | 19,024,102 |
| Total segment liabilities | (1,350,419) | (290,647) | (985,450) | (774,643) | (6,730,194) | (10,131,353) |
| As at Dec 31 2012 | Juarez \$'000 | Monterrey \$'000 | Reynosa \$'000 | Puebla \$'000 | Other \$'000 | Total \$'000 |
| Total segment assets | 2,460,744 | 2,032,803 | 1,810,826 | 1,404,193 | 10,768,256 | 18,476,822 |
| Total segment liabilities | (1,471,527) | (1,238,108) | (1,068,161) | (846,873) | (6,405,691) | (11,030,360) |

The operating segments derive their income primarily from lease rental income. Income is derived from Mexican resident tenants. During the Period, there were no transactions between the Group's operating segments.

The Group's non-current assets comprise investment property and other assets, all located in Mexico.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

Reportable segments' revenue and operating profit is reconciled to total revenue and operating profit as follows:

| | 3 months ended Sep 30 2013 \$'000 | 9 months ended Sep 30 2013 \$'000 |
|---|---|---|
| Total segment revenue | 413,489 | 1,234,590 |
| Interest income | 55,467 | 84,434 |
| Other income | 66,009 | 110,312 |
| Total revenue | 534,965 | 1,429,336 |
| Operating profit per reporting segment | 146,209 | 625,929 |
| Interest income | 55,467 | 84,434 |
| Other Income | 66,009 | 110,312 |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 175,409 | 548,689 |
| Foreign exchange loss | (79,492) | (56,490) |
| Management fees | (40,228) | (115,461) |
| Transaction related expenses | (54,446) | (77,167) |
| Professional and legal fees | (21,814) | (68,489) |
| Operating profit for the period | 247,114 | 1,051,757 |

Reportable segments' total assets and liabilities are reconciled to total assets as follows:

| | Sep 30 2013 \$'000 | Dec 31 2012 \$'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Total assets per reporting segment | 19,024,102 | 18,476,822 |
| Cash, cash equivalents and restricted cash | 4,406,670 | 1,400,762 |
| Trade and other receivables | 46,671 | 2,563,886 |
| Other assets | 54,571 | - |
| Total assets | 23,532,014 | 22,441,470 |
| Total liabilities per reporting segment | (10,131,353) | (11,030,360) |
| Trade and other payables | (152,820) | (14,286) |
| Total liabilities | (10,284,173) | (11,044,646) |

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

6. SEASONALITY OF OPERATIONS

There are no seasonal fluctuations for the MMREIT operations given the characteristics of the properties and lease contracts.

7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

Distributions were paid to CBFI holders on May 14, 2013 (\$266.6 million) and on August 19, 2013 (\$283.6 million).

8. EARNINGS PER CBFI

| | 3 months ended Sep 30 2013 | 9 months Ended Sep 30 2013 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Earnings per CBFI | | |
| Basic earnings per CBFI (pesos) | 0.44 | 1.87 |
| Diluted earnings per CBFI (pesos) | 0.41 | 1.74 |
| Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI | | |
| Net profit for the period | 247,114 | 1,051,757 |
| Weighted average number of CBFIs ('000) | 567,166 | 563,722 |
| Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI | | |
| Net profit for the period | 247,114 | 1,051,757 |
| Add: Interest and charges on earnings saved | 2,386 | 2,386 |
| Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI | 249,500 | 1,054,143 |
| Weighted average number of CBFIs and potential CBFIs used in calculating diluted earnings per CBFI* ('000) | 604,751 | 604,751 |

* As part of its global offering, MMREIT granted the initial purchasers and Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 76.8 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, 55.3 million CBFIs were purchased pursuant to such options for net proceeds of \$1,349.4 million and those options that were not exercised were cancelled. The weighted average number of CBFIs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI during the period comprises 567.2 million issued CBFIs.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

9. INVESTMENT PROPERTIES

| | 9 months ended Sep 30 2013 | Period ended Dec 31 2012 |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Carrying amount at the beginning of the period | 18,476,503 | - |
| Additions during the period: | | |
| Acquisitions | - | 18,235,636 |
| Capital expenditure | 126,764 | - |
| Divestments* | (50,759) | - |
| Deferred consideration | - | 240,867 |
| Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 548,689 | - |
| Revaluation of investment property measured at fair value | (108,506) | - |
| Leasing commissions net of amortization | 31,411 | - |
| Carrying amount at the end of the period | 19,024,102 | 18,476,503 |

At each reporting date, the fair values of the investment properties are assessed with reference to internal valuations and on annual basis are assessed with reference to independent valuation reports. The investment property will be valued subject to annual independent appraisals, with the first valuation to be performed as of 31 December 2013. The fair value of the investment properties decreased during the Period to reflect Management's internal valuation as of September 30, 2013.

* On April 22, 2013, a fire occurred at a property in Reynosa owned by MMREIT Industrial Trust III. The fire resulted in complete destruction of the building on the property. The property was originally acquired on December 19, 2012 for US\$5.8 million. It is intended that this property be rebuilt using the proceeds from the corresponding insurance claim.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

10. INTEREST-BEARING LIABILITIES

| | As at Sep 30 2013 \$'000 | As at Dec 31 2012 \$'000 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Loan facilities – current | | |
| VAT facility | - | 910,707 |
| USD denominated term funding | 9,528 | - |
| Unamortized transaction costs | - | (23,913) |
| Total current interest bearing liabilities | 9,528 | 886,794 |
| Promissory notes – non-current | | |
| USD denominated term funding | 9,862,681 | 9,770,896 |
| Unamortized transaction costs | (74,018) | (93,036) |
| Total non-current interest bearing liabilities | 9,788,663 | 9,677,860 |
| Debt funding | | |
| VAT facility | - | 910,707 |
| Promissory notes | 11,999,302 | 11,876,160 |
| Total debt funding available | 11,999,302 | 12,786,867 |
| Drawn facilities: | | |
| VAT facility | - | 910,707 |
| Promissory notes | 9,872,209 | 9,770,896 |
| Total drawn interest bearing liabilities | 9,872,209 | 10,681,603 |
| Amount of facilities unused | 2,127,093 | 2,105,264 |

On February 13, 2013, the Group fully repaid the outstanding balance of US\$70.0 million drawn under the VAT facility with Macquarie Bank Limited (“MBL”) and subsequently cancelled the facility.

During the Period, GECREM agreed to extend the availability period of the undrawn GECREM facility of US\$60.7 million (approximately \$790.5 million) for project specific purposes.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

11. CONTRIBUTED EQUITY

| No. of CBFIs '000 | Details | \$'000 |
|----------------------|---|-------------------|
| - | Initial contribution | 50 |
| 511,856 | CBFIs issued, through initial public offering, net of costs | 12,121,873 |
| 21,431 | CBFIs issued, through exercise of over-allotment option | 535,787 |
| (21,431) | CBFIs cancelled | (535,787) |
| 511,856 | CBFIs on issue at December 31, 2012 | 12,121,923 |
| 55,310 | CBFIs issued, through exercise of over-allotment option | 1,349,411 |
| - | Distribution from reserves | (550,151) |
| 567,166 | CBFIs on issue at September 30, 2013 | 12,921,183 |

The CBFIs issued by MMREIT grant their holders the right to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of MMREIT and of the proceeds from the sale of assets or rights of the trust estate or MMREIT, under the terms established in the Trust Agreement.

As part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to January 17, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs for net proceeds of \$1,349.4 million and the options that weren't exercised lapsed.

During the Period, CBFi Holders approved the issuance of 37.6 million CBFIs as part of the purchase consideration for the first closing of the acquisition of a retail asset portfolio from Grupo Inmobiliario Carr and its partners for an issue price of \$27.57 per CBFi (\$1,036.2 million in aggregate). The issue price was calculated by reference to the average closing price of MMREIT CBFIs for the 30 calendar-day-period up to and including the signing date (July 15, 2013).

12. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management objectives and policies are consistent with those disclosed in the consolidated financial statements as at and for the period ended December 31, 2012.

13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has capital commitments of \$112.6 million (Dec 2012 - \$240.9 million) in respect of agreed provisions included as part of the purchase agreements of the portfolios acquired by MMREIT Industrial Trust I.

During the Period, MMREIT Industrial Trust I agreed to bring forward the expiry date of its transitional property administration agreement with GECREM) to December 31, 2013. In connection with the amendment, MMREIT Industrial Trust I agreed to pay GECREM US\$9 million to discharge in full GECREM's earn-out entitlement under the terms of the December 2012 industrial portfolio acquisition. The payment will be made in five equal quarterly installments through March 31, 2015.

The Group has no significant contingent liabilities.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

14. RELATED PARTY INFORMATION

MMREIT is listed on the Mexican Stock Exchange and its CBFIs are widely held. The following are the key related parties of the Group:

(a) Manager

MMREM acts as manager of MMREIT and has its registered office is at Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. 11000.

Under the terms of the Trust Agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$115.5 million and \$40.2 million in respect of the nine months and three months ended September 30, 2013, respectively. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT. The fee is calculated on March 1 and October 1 respectively for the subsequent six month period. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

MMREM is also entitled to a performance fee, which is calculated as 10% of an amount comprising the market capitalization (as defined above), plus the aggregate amount of all distributions made to CBFI Holders, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and an annual cumulative inflation rate from their respective payment dates, minus the aggregate issuance price of all issuances of CBFIs, and plus the aggregate amount of all repurchases of CBFIs, in each case, increased at a rate equal to the aggregate of 5% per annum and the annual cumulative inflation rate from their respective issuance or repurchase dates, less any performance fees previously paid.

During the period, MMREM recharged an amount of \$3.6 million to the Fund in respect of out of pocket expenses incurred by it in the performance of its duties as Manager.

(b) Other associated entities

On February 13, 2013, the outstanding balance of US\$70.0 million plus break fees on the VAT facility with MBL, an associated entity of MMREM, was fully repaid, and the facility cancelled.

Macquarie Development Capital Pty Limited, an associated entity of MMREM which acquired 36,853,632 CBFIs as part of MMREIT's initial global offering, received a distribution of \$17.3 million on May 14, 2013 and a distribution of \$18.4 million on August 19, 2013.

From time to time, other related subsidiaries of Macquarie Group Limited may hold CBFIs on their own account or on the account of third parties.

NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

15. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

On July 16, 2013, certain Investment Trusts entered into an agreement with Grupo Inmobiliario Carr and its partners to acquire a portfolio of six properties for an acquisition price of \$2.8 billion (approximately US\$220.4 million), with a potential earn-out of up to \$84.4 million (approximately US\$6.6 million) based on additional lease up. \$1.0 billion (approximately US\$80.7 million) of the purchase price will be paid through the issuance of 37.6 million CBFIs to the sellers. The remainder of the purchase price will be settled from available cash, borrowings under existing credit facilities and potentially a VAT facility with MBL.

On July 22, 2013, MMREIT Industrial Trust I entered into an agreement with affiliates of DCT Industrial Inc. to acquire a portfolio of fifteen properties for an acquisition price of US\$86.2 million (approximately \$1.1 billion). On October 17, 2013, the Group acquired the relevant portfolio, which was funded with US\$41.3 million of senior debt drawn under existing facilities with GECREM, US\$10.7 million drawn under a fund-level VAT facility with MBL and US\$44.9 million of available cash.

On August 30, 2013, Trust F/01023 entered into an agreement with companies controlled by Fondo Comercial Mexicano to acquire two properties located in the México City Metropolitan Area. The total acquisition price is \$2.0 billion (approximately US\$158.5 million) (excluding VAT and including transaction costs and property tax). The purchase price will be settled from available cash and potentially, a senior debt facility and a VAT facility with MBL.

On October 2, 2013, three asociaciones civiles ("ACs") were established as indirect wholly-owned subsidiaries of MMREIT. The ACs will be used to implement the internal property administration platform to be established by MMREIT.

The Technical Committee of the Manager has evaluated all other subsequent events through to the date these condensed interim consolidated financial statements were issued, and has determined there are no other subsequent events requiring recognition or disclosure.

