



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE COMENTA SOBRE LA NUEVA REGULACIÓN EMITIDA POR LA CNBV

CIUDAD DE MÉXICO, A 18 DE JUNIO DE 2014 — FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) comentó hoy sobre los cambios a las disposiciones establecidas en la Circular Única de Emisoras, aplicables a las FIBRAS, expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio 2014. El texto completo de las nuevas disposiciones puede ser consultado en http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5348875&fecha=17/06/2014.

La nueva regulación establece requerimientos para el sector FIBRAS respecto al apalancamiento y al gobierno corporativo. Dichas disposiciones fueron emitidas después de un proceso consultivo entre la CNBV y las FIBRAS existentes, incluyendo a FIBRAMM.

FIBRAMM cumple con el nivel máximo de apalancamiento establecido en la nueva regulación (ver detalle más abajo) al 31 de marzo de 2014 y no anticipa ningún impacto en su modelo de negocios derivado de las nuevas disposiciones.

Restricciones de apalancamiento

Las restricciones sobre el nivel de apalancamiento bajo la nueva regulación son:

- Límite de apalancamiento hasta el 50%, calculado como deuda externa dividido entre activos (sobre una base consolidada)
 - Aunque estrictamente el nivel de apalancamiento establecido en la nueva regulación no está definido idénticamente al que FIBRAMM tiene en sus estatutos, FIBRAMM ya contemplaba un nivel máximo de hasta el 50%, el cual sólo se podría rebasar con la aprobación de los miembros independientes del Comité Técnico.
 - Bajo la nueva regulación, la razón de apalancamiento de FIBRAMM al 31 de marzo 2014 es de 47.7%, por abajo del límite establecido.

- **Razón de cobertura de servicio mínimo de deuda de 1.0 veces, calculado al dividir (i) la suma de los activos líquidos, IVA por recuperar, utilidad operativa proyectada por los siguientes seis trimestres, después de haber deducido distribuciones proyectadas, y líneas de crédito vigentes, irrevocables y no dispuestas, ente (ii) la suma proyectada de los siguientes seis trimestres del pago de principal e intereses, gastos de capital recurrentes y gastos de desarrollo no discrecionales.**
 - Aunque no es idéntico, los estatutos de FIBRAMM ya contemplaban una razón de cobertura de servicio de la deuda mínima de 1.2 veces, a menos que los miembros independientes del Comité Técnico aprobaran algo diferente.
 - Bajo los términos de la nueva regulación, la razón de cobertura de servicio de la deuda al 31 de marzo 2014 es de 1.7 veces, lo que excede el requerimiento mínimo.

Requerimientos de gobierno corporativo

Los requerimientos de gobierno corporativo cubren una gama de temas, que incluyen derechos de los inversionistas para cambiar al administrador, políticas para la contratación de deuda externa y cambios en la remuneración del Administrador o del Comité Técnico. FIBRAMM está cierta que estos requerimientos, que ya están incorporados en sus documentos constitutivos, pueden satisfacer la nueva regulación, sin impactar su estructura operativa y de gobierno.

En la medida que se requiera hacer cambios a los documentos constitutivos de FIBRAMM para satisfacer plenamente las nuevas disposiciones, se obtendrá en su caso, aprobación de los inversionistas.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades de inversión en propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque en propiedades que generen ingresos estables. Al 31 de marzo de 2014, el portafolio inmobiliario de FIBRAMM está conformado por 259 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, las cuales se encuentran localizadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana. FIBRAMM es administrada por Macquarie Mexico Real Estate Management, S. A. de C.V., que a su vez es parte de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). Para

información adicional a cerca de FIBRAMM, favor de visitar
www.macquarie.com/mmreit

MIRA es un negocio dentro de Macquarie Funds Group que es una división de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes raíces, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con gran experiencia en todo el ciclo de inversión y tiene capacidad para atraer inversionistas, administrar inversiones, realizar inversiones propiamente y gestionar la relación con inversionistas. MIRA se fundó en 1996 y al 31 de marzo de 2014 tenía aproximadamente AU\$115,000 millones de activos bajo administración (basado en las más recientes valuaciones disponibles) con más de 400 empleados que administran 50 fondos, listados y no listados, alrededor del mundo.

Acerca de Macquarie Group

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

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

Contacto | Relación con Inversionistas:

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

Contacto | Medios internacionales:

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

Contacto | 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

Diego Arrazola
Tel: +52 55 5286-0793
Email: darrazola@carralsierra.com.mx



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT COMMENTS ON NEW FIBRA REGULATIONS

MEXICO CITY, JUNE 18, 2014 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today commented on the recent amendments to the issuers' regulations (*Circular Única de Emisoras*), applicable to FIBRAs, issued by the Mexican Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores* or CNBV) and published in the *Diario Oficial de la Federación* on June 17, 2014. The full text of the regulations can be accessed at http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5348875&fecha=17/06/2014.

The new regulations establish industry-wide requirements with respect to leverage and corporate governance and were issued after a consultative process between the CNBV and existing FIBRAs, including MMREIT.

MMREIT satisfies the leverage tests in the new regulations (see further detail below) as of March 31, 2014 and does not anticipate any material impact to its business model as a result of the regulations as a whole.

Leverage restrictions

The leverage restrictions under the new regulations are as follows:

- **Leverage limit of 50%, calculated as external debt divided by assets (on a consolidated basis)**
 - Although not on identical terms, MMREIT's constituent documents already include a portfolio-wide leverage limit of 50% upon the incurrence of new debt, which can only be exceeded with the approval of the independent members of the Technical Committee.
 - Under the terms of the new regulations, MMREIT's leverage ratio as of March 31, 2014 is 47.7%, within the prescribed limit.
- **Minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.0x, calculated by dividing (i) the sum of liquid assets, recoverable VAT, projected operating**

profit for the next six quarters, after deducting projected distributions, and undrawn commitments by (ii) the projected sum for the next six quarters of principal and interest payments, recurrent capex and non-discretionary development fees

- Although not on identical terms, MMREIT's constituent documents already require a minimum borrower-specific DSCR of 1.2x upon the incurrence of new debt, unless the independent members of the Technical Committee approve otherwise.
- Under the terms of the new regulations, MMREIT's DSCR as of March 31, 2014 is 1.7x, in excess of the minimum requirement.

Corporate governance requirements

The corporate governance requirements cover a range of matters, including investor approval rights with respect to Manager termination, related party transactions, policies for the contracting of external debt and changes to Manager or Technical Committee remuneration. MMREIT believes that these requirements, some of which are already entrenched in MMREIT's constituent documents, can be met without materially impacting MMREIT's governance structure or operations.

To the extent that changes are required to MMREIT's constituent documents to conform them to the new regulations, investor approval will be sought in a duly convened holders' meeting.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 259 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of March 31, 2014). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

MIRA is a business within the Macquarie Funds Group division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately AU\$115 billion of total assets under management as of March 31, 2014 (based on the most recent valuations available) with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,900 people and has assets under management of over US\$396 billion (as of March 31, 2014).

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

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

Investor Relations Contact:

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

For international press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

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

Diego Arrazola
CarralSierra PR & Strategic Communications
Tel: +52 55 5286-0793
Email: darrazola@carralsierra.com.mx